

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

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

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Selger: Ann Kristin Johnsen
Aud Irene Sjöberg
May-Britt Dalby
Wenche Elisabeth

Idarsdatter Bjerke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 116/166 kvm
Tomtstr.: 672.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2082, bnr. 199
Oppdragsnr.: 1109260018

Enebolig med fin beliggenhet i populært boligområde på Hannestad!

Boligen er en enebolig med praktisk planløsning som inneholder stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, toalett og flere boder med gode lagringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong, og på motsatt side finnes en åpen terrasse. Eiendommen har i tillegg en terrasse med flislagt dekke og murt utepeis, samt garasje. Boligen har godt potensial for videre oppgradering etter eget ønske. Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Hannestad/Yven, med kort vei til skoler, barnehager, butikker, offentlig transport, Sykehuset Østfold og fine turmuligheter, blant annet ved Tunevannet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	74
Andre vedlegg	77
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 166 kvm

TBA: 41 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 kvm Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, 2 soverom og 2 boder

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod

BRA-b: 19 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

10 kvm bod i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

672.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten har adkomst via asfaltert, offentlig vei til en romslig gårdsplass foran boligen og garasjen. Gårdsplassen er opparbeidet med belegningsstein og gir gode forhold for

både parkering og enkel manøvrering. Rundt bygningsmassen er det etablert støttemurer og terrengtilpasninger som bidrar til en praktisk og ryddig utforming av tomten.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Hannestad i et rolig og barnevennlig område i Sarpsborg kommune, med utsikt mot Sarpsborg sentrum og Borge i Fredrikstad kommune.

Her er det gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, nærbutikk og bussholdeplasser.

Området har enkel adkomst til Fredrikstad og rask tilgang til E6, noe som gir gode pendlermuligheter.

Alt i alt en sentral og familievennlig beliggenhet med kort vei til det meste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus oppført over flere perioder, noe som gir et variert og hyggelig bomiljø.

Boligområdet er rolig og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og en oversiktlig struktur som skaper trygge og trivelige omgivelser.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har kollektivforbindelser med gangavstand til bussholdeplass. Det går avganger til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. For pendlere er det enkel adkomst til E6, noe som gir effektiv reisevei både nord- og sørover. Samlet sett gir dette fleksible og lettvinte transportmuligheter i hverdagen.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1977.

Bygningen er fundamentert på fjell.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Det er ikke etablert drenering rundt boligen.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og har rupanel som undertak.

Taket er tekket med betongtakstein, og har takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Etasjeskillene i boligen er konstruert som et trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass i karnapp, samt malte trevinduer med både 2- og 3-lags glass. Hovedytterdøren er i teak. Videre finnes en malt balkongdør i tre i karnapp, en malt verandadør i tre, og en skyvebalkongdør i malt tre.

Eiendommen har en dels overbygget balkong med flislagt gulv og rekkverk i tre, delvis skjermet med transparente sideplater og takoverbygg. Det er også en innglasset balkong med flislagt gulv, skyvbare glassfelt og tak delvis utført med transparente takplater. En terrasse og uteplass er opparbeidet med flislagt dekke, murte rekkverk i tegl og rekkverk i tre, samt en frittstående murt utepeis/grill i tegl og betong. Utvendige trapper er i flislagt betongkonstruksjon.

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel og dels forblendet med murstein. Taket er et saltak tekket med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak på ene siden.

- Utvendig - Vinduer

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

- Utvendig - Veranda skyvedør

Avvik: Dører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte, men ikke lukk håndtak helt ned når du skal åpne.

- Utvendig - Verandadør karnapp

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Betongtrapp har mindre sprekker/skader i fliser.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er fall i terrenget inn mot ringmuren enkelte steder. Man må kunne forvente at det til tider kan trenge inn noe fukt på fjellet i krypkjelleren. Årsaken til dette er fukt som følger fjellet inn under ringmuren, og at det kan oppstå kondens ved temperatur svingninger

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Bjelkelag i tre er synlig fra undersiden. Det er utført fuktmålinger i bunnsviller tilfeldig steder i krypkjelleren, og det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk, med målinger opptil ca. 38%.

Ved eventuelle arbeider med bjelkelaget må det kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og avvik.

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

BRA-i 116 kvm: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, 2 soverom og 2 boder

BRA-e 4 kvm: Utvendig bod

BRA-b 19 kvm: Innglasset balkong

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 27 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer består av kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet har fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte og plastsluk.

Vaskerom:

Vaskerom fra byggeår.

Toalettrom:

Toalettrommet er innredet med toalett og en liten servant. Rommet har naturlig avtrekk. Varmtvannsbereder er plassert her.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Himlingsplater.

Overflatene er fra ulike tidsperioder og har varierende slitasjegrad og utførelse.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på toalettrommet.
- Oppvarming: Det er installert varmepumpe.
- Andre installasjoner: Det er montert sentralstøvsuger i den ene boden. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Eier må selv sørge for abonnement for tv og bredbånd tilkobling.

Parkering

Boligen har gode parkeringsmuligheter med garasje samt egen gårds plass med plass til flere biler.

Solforhold

Boligen har fine solforhold gjennom dagen.

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe 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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Boligen har varmepumpe og peis som supplement til elektrisk oppvarming, noe som gir gode og varierte oppvarmingsmuligheter.

Informasjon om 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.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 393 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 706,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 856 023 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 424 090 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2082, bruksnummer 199 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det ikke tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens

matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.06.1977.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Utvendig trapp og pipestokk.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Enebolig:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Huset et speilvendt/Deler av innvendig planløsning er speilvendt.

Garasje:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, som stemmer med dagens bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1977.

Vei, vann og avløp

Her er den strukturerte outputen basert på JSON-dataene og de angitte reglene:

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligområder

Følger reguleringsplan Yven nordre (plan-ID 22018), som er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boligformål.. 21.01.1975

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 673 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med områdenavn BS_Lav-moderat fortetting.

Det er ikke registrert pågående planarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor en gul støysone (iht. T-1442) som vist på reguleringsplankartet.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Utleggene omfatter sikringpant og servitut. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

11.03.2026



















Fint flislagt bad.



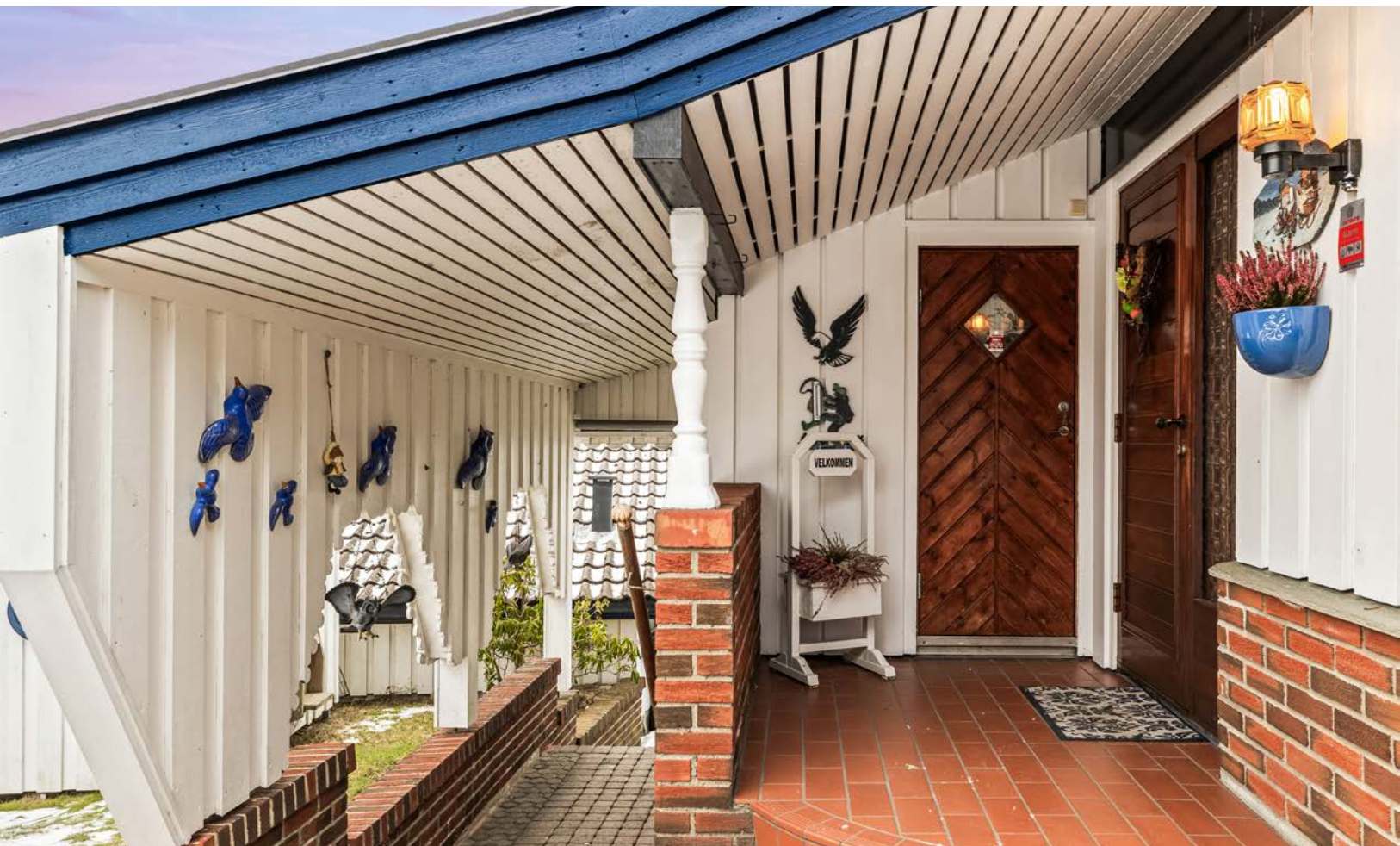
















Plantegning

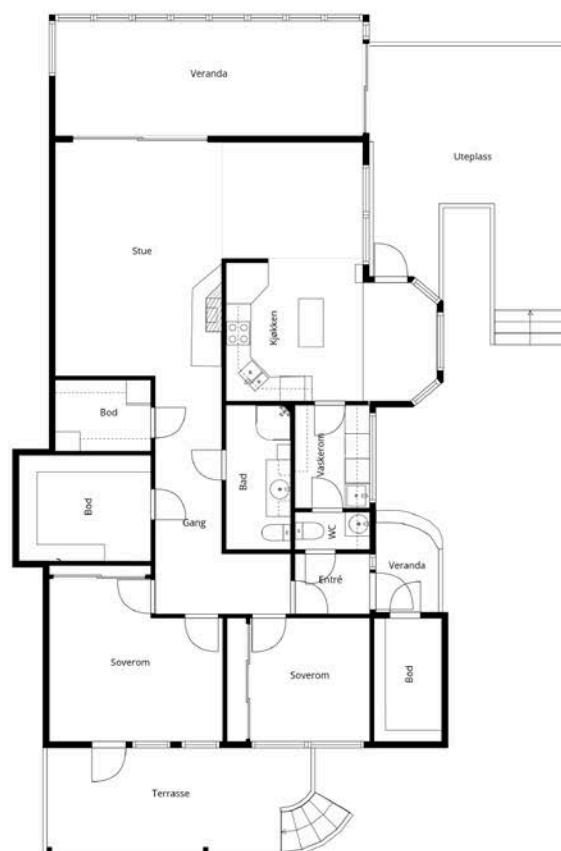


FOTO
ettersom

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Blålyngveien 5, 1715 YVEN



SARPSBORG kommune



gnr. 2082, bnr. 199

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1924

Referansenummer: EW6873

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Witek
TAKST OG EIENDOM

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1977 med normal aldersslitasje på flere bygningsdeler. Det er registrert vesentlige avvik i krypkjeller, hvor det er påvist forhøyede fuktverdier i treverk (opptil ca. 38 %), med risiko for råte- og soppdannelser. Krypkjelleren vurderes som en risikokonstruksjon og det må påregnes kostnadskrevende tiltak.

Videre er det avvik knyttet til våtrom, hvor bad har manglende dokumentasjon på membran og redusert fall til sluk, og vaskerom er fra byggeår og vurderes å ha behov for total oppgradering. Utvendig er taktekking, beslag, deler av kledning, vinduer og dører preget av alder og slitasje, og tidspunkt for utskiftning/utbedringer nærmer seg.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon og varmtvannstank er av eldre dato. Det er også påpekt forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet manglende radonmåling og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, særlig relatert til krypkjeller og våtrom

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er rupanel som undertak.
Bygningen har 3 malte trevinduer med 2-lags glass i karnapp.
Bygningen har 8 malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre i karnapp.
Bygningen har 1 malt verandadør i tre fra 2016.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.
Dels overbygget balkong med flislagt gulv og rekkverk i tre.
Balkongen er delvis skjermet med transparente sideplater og takoverbygg.
Terrasse/uteplass opparbeidet med flislagt dekke og murte rekkverk i tegl og rekkverk i tre. Det er etablert frittstående murt utepeis/grill i tegl og betong.
Trapper i betongkonstruksjon. Flislagt.
Innglasset balkong oppført i tilknytning til boligen. Balkongen har flislagt gulv og innglassing bestående av skyvbare glassfelt. Deler av taket er utført med transparente takplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår.

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehyrne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og liten servant. Varmtvannsbereder er plassert her.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert sentralstøvsuger i den ene boden.
Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det er ikke etablert drenering rundt boligen.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

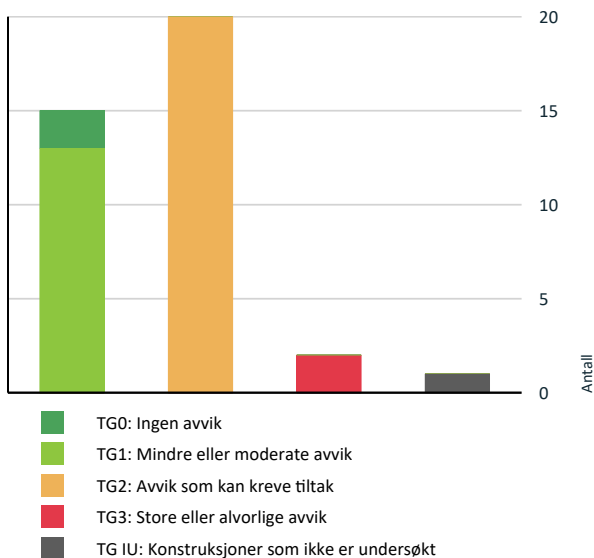
Huset er speilvendt.

Garasje

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

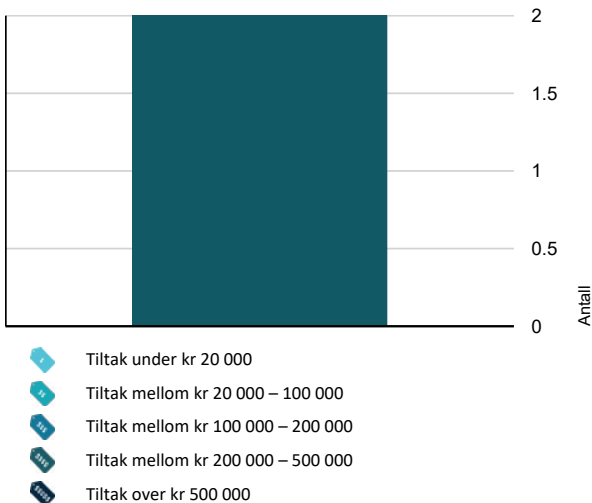
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Veranda skyvedør [Gå til side](#)
- Utvendig > Verandadør karnapp [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Tilbygg / modernisering

1991 Tilbygg Tilbygd karnapp og utvendig bod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:

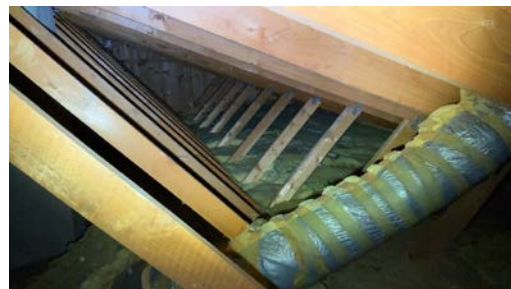
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har 3 malte trevinduer med 2-lags glass i karnapp.

Årstall: 1991

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - 2016

Bygningen har 8 malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

Tilstandsrapport

TG 2 Veranda skyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte, men ikke lukk håndtak helt ned når du skal åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.



TG 1 Verandadør - 2016

Bygningen har 1 malt verandadør i tre fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Verandadør karnapp

Bygningen har malt balkongdør i tre i karnapp.

Årstall: 1991

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Terrasse/uteplass opparbeidet med flislagt dekke og murte rekkverk i tegl og rekkverk i tre. Det er etablert frittstående murt utepeis/grill i tegl og betong. Overflater fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er observert snø/is på overflater ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

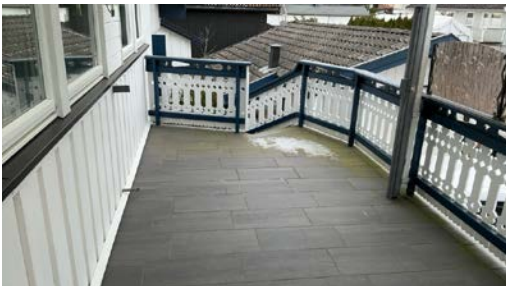
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels overbygget balkong med flislagt gulv og rekkverk i tre. Balkongen er delvis skjermet med transparente sideplater og takoverbygg.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon. Flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

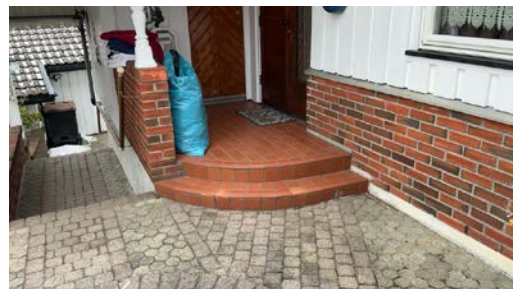
Betongtrapp har mindre sprekker/skader i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

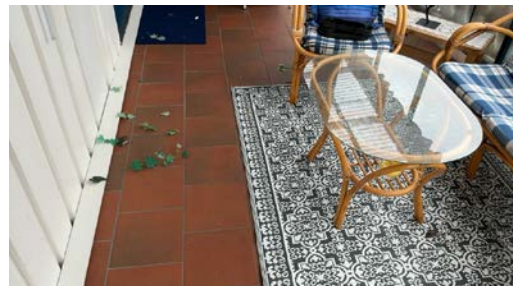
Skaden må utbedres.

Tilstandsrapport



TG 1 Innglasset balkong

Innglasset balkong oppført i tilknytning til boligen. Balkongen har flislagt gulv og innglassing bestående av skyvbare glassfelt. Deler av taket er utført med transparente takplater. Noe enkel løsning mot rekkverk.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er modne for oppussing. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



1 TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. MERK: Eternitt plater inneholder asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Bjelkelag i tre er synlig fra undersiden. Det er utført fuktmålinger i bunnsviller tilfeldig steder i krypkjelleren, og det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk, med målinger opptil ca. 38 %.

Ved eventuelle arbeider med bjelkelaget må det kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktverdier over ca. 20 % anses som kritiske for treverk, og nivåer over 25–30 % gir høy risiko for råte- og soppdannelse. De registrerte verdiene vurderes som alvorlige og indikerer at krypkjelleren ikke fungerer tilfredsstillende slik den er utført i dag. Konstruksjonen vurderes som en klar risikokonstruksjon.

Det anbefales videre utredning av fagkyndig, herunder kartlegging av omfanget av fukt- og eventuelle råteskader. Tiltak kan omfatte fuktsikring mot grunn, forbedret ventilasjon, etablering av plastfolie/radonsperre på grunn, eventuell avfukting, samt utskifting av skadet treverk. Kostnadskrevende tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt og råteskader i bunnsvill mot nord/øst.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.

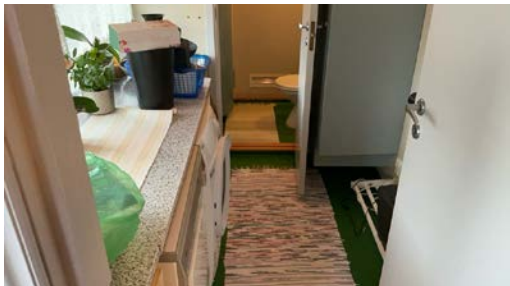
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

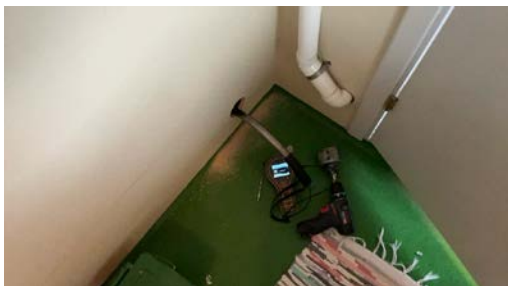


1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølehyrne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og liten servant. Varmtvannsbereder er plassert her.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet er modent for oppussing.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

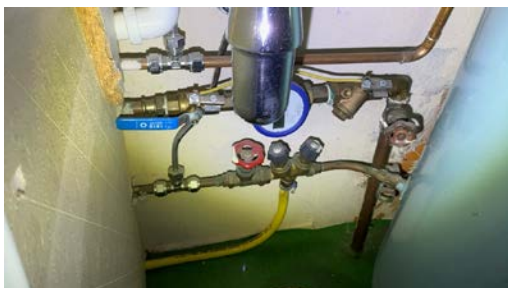
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum. Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger i den ene boden. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 63 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid, herunder kursfortegnelse samt faktura fra autorisert elektroinstallatør datert 2024. Av dokumentasjonen fremgår det at det er utført arbeider som blant annet omfatter endringer/utbedringer i sikringsskap, tilkobling av vifte, utskifting av stikkontakter og tilkobling av utelys. Det er opplyst at arbeidet er utført av registrert elektroforetak
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



TO 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall i terrenget inn mot ringmuren enkelte steder. Man må kunne forvente at det til tider kan trenge inn noe fukt på fjellet i krypkjelleren. Årsaken til dette er fukt som følger fjellet inn under ringmuren, og at det kan oppstå kondens ved temperatur svingninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må forventes utbedringer, men mye avhenger av hva man bruker kjeller til og hvilken løsning man velger for avfuktning og ventilering av kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av jernrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/116 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, 3 Bod, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 840 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 970 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

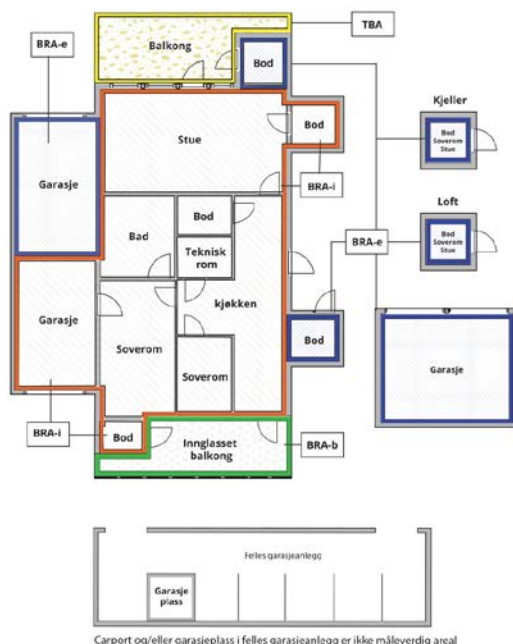
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	116	4	19	139	41
SUM	116	4	19		41
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2	Utvendig bod	Innlasset balkong

Kommentar

10 kvm bod i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Huset er speilvendt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	May Britt Dalby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2082	199		0	672.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blålyngveien 5

Hjemmelshaver

Eva Margrethe Hansen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og meget populært boligområde på Hannestad. Fra eiendommen er det utsikt mot Sarpsborg sentrum og til Borge som er en del av Fredrikstad kommune. Fra eiendommen er det kort gange til skoler, barnehager, nærbutikk, idrettsanlegg, turterreng og bussholdeplass med god forbindelse til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad. Kort vei til Tunevannet med bade- og fiskemuligheter, Badeland og div. kjøpesenter. Kort adkomst til E6 og til Sykehuset Østfold.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Adkomst skjer via asfaltert/offentlig vei til romslig gårdsplass foran boligen og garasje. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein og fremstår som godt egnet for parkering og manøvrering. Tomten er bebygget med enebolig og separat/tilknyttet garasje. Det er etablert støttemurer og terrengtilpasninger rundt bygningsmassen.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1977

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet trepanel og dels forblendet med murstein. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport samt en separat sidedør i stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Advokat Lars Winsvold

Boligen

Blålyngveien 5

1715 Yven

3105-2082/199/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kunnskap om noe.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Blålyngveien 5 - Nabolaget Yven - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Claudius Linje 4, 137	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 4.6 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	9 min 5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

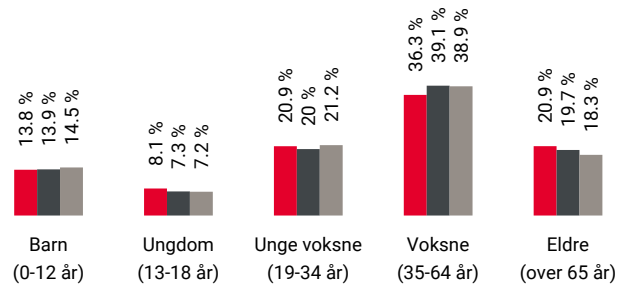
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Yven	960	395
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	15 min 1.4 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	16 min 1.4 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Grålum Post i butikk	22 min 2 km
Rema 1000 Grålum PostNord	5 min 2.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Samkjøring



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



Gateparkering

Lett 77/100

Sport

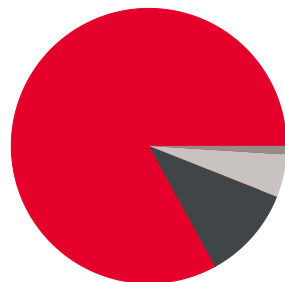
⚽ Skogholtet balløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.7 km

⚽ Yven idrettsplass 10 min 🚶
Ballspill, fotball 1 km

🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quality 21 min 🚶

🏊 SKY Fitness Grålum 5 min 🚶

Boligmasse



■ 83% enebolig
■ 11% rekkehus
■ 1% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester



AMFI Borg

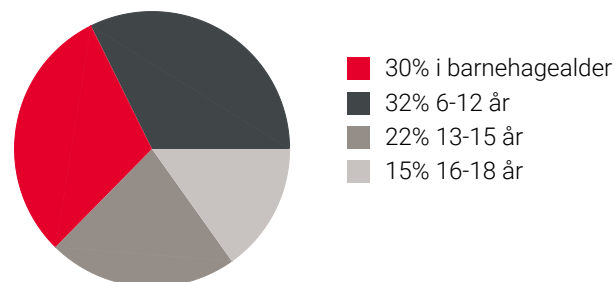
6 min 🚶



Grålum Apotek

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



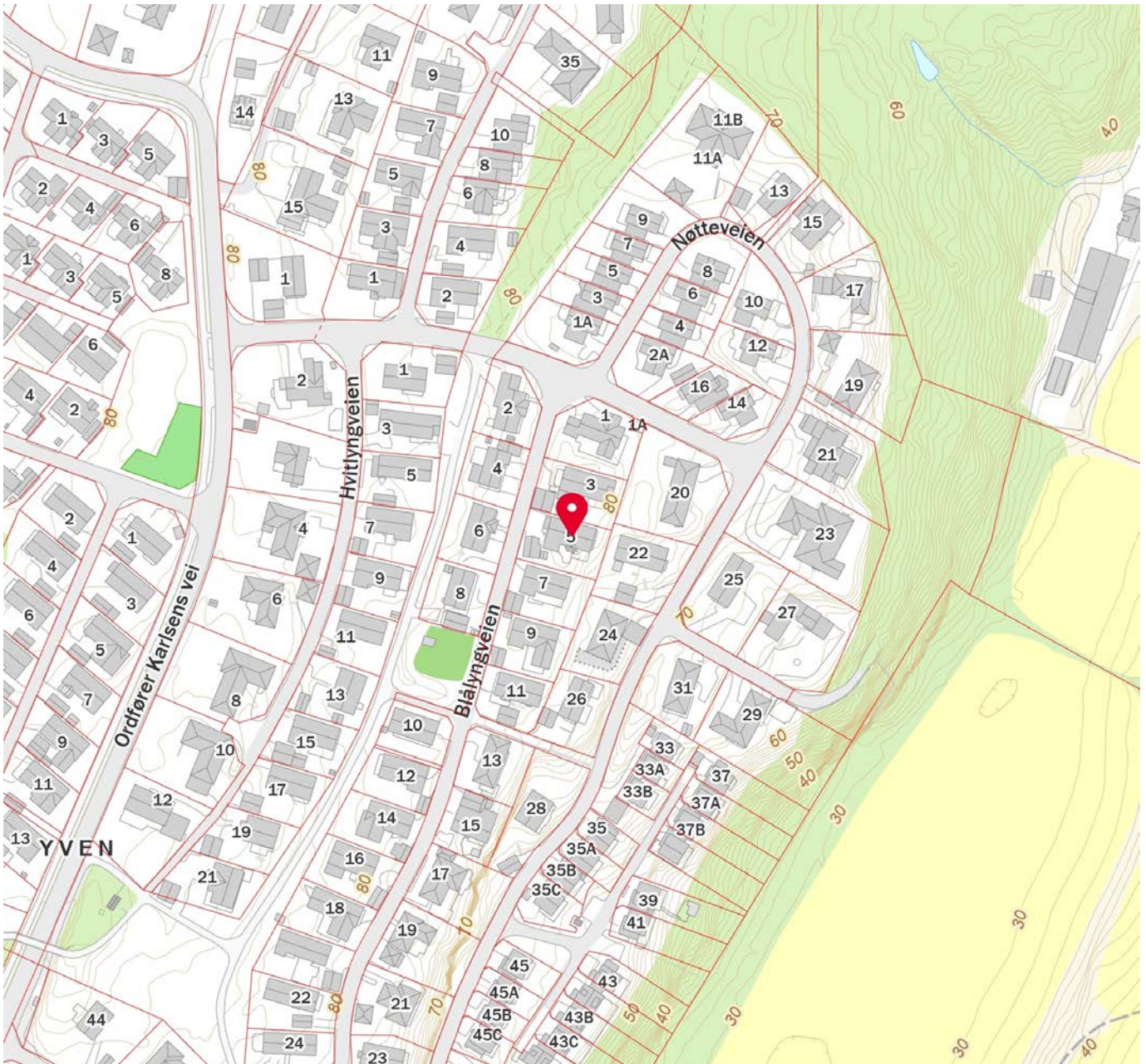
0%

43%

■ Yven
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 2. mars 2026 13:12
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260018 (gjelder saksnummer 5524238)

Hei,

det foreligger ingen pålegg om utbedring på det elektriske anlegget:

Målepunkt-ID: 707057500015947261

Målnummer: 7359992908082832

Adresse:
Blålyngveien 5
1715 YVEN

Med vennlig hilsen
Morten Westheim
Rejlers Elsikkerhet AS

24. februar 2026 kl. 13:18 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260018	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	24.02.2026

Det elektriske anlegget på Blålyngveien 5 - gnr. 2082, bnr. 199 (Ideell andel 1/1) i Sarpborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Eva Margrethe Hansen	Blålyngveien 5, 1715 Yven	27.06.1944

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

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	BLÅLYNGVEIEN 5	Beregnet areal	672.8
Etablert dato	30.03.1976	Historisk oppgitt areal	735
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2082/199
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2082/199
Skylddeling Skylddeling	30.03.1976			0105-2082/85 (-735), 2082/199 (735)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573171.85	617835.48	0	Ja	672.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN EVA MARGRETHE F270644*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Blålyngveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2304 Yvenbråten	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13676321		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1977
2	13676348		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1977

1: Bygning 13676321: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1977	15.06.1977	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blålyngveien 5	H0101	2082/199	114	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	114	0	114	0	0	0

2: Bygning 13676348: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.09.1977	15.09.1977	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Blålyngveien 5	-	2082/199	-	-	-	-	-

Etasjer

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

H01	0	0	31	31	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 - GNR 2082 / BNR 199 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 672,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 573 164,70	617 817,42	20,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 573 184,86	617 821,12	33,20m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 573 178,85	617 853,77	20,49m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 573 158,84	617 849,37	32,48m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2082	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blålyngveien 5, 1715 YVEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 346,29 kr
Eiendomsskatt	6 705,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 520,16 kr
Vann	3 254,07 kr
Sum	19 392,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,01 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	347,51 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr	300,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	13.5 m3	26.94	1/1	0 %	363,66 kr	363,65 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	13.5 m3	44.92	1/1	0 %	606,49 kr	606,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	1863000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 707,00 kr	1 676,49 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,51 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	124,99 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-21.43 m3	26.94	1/1	0 %	-577,27 kr	-577,16 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-21.43 m3	41.70	1/1	0 %	-962,74 kr	-962,55 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	29 m3	24.32	1/1	0 %	705,35 kr	173,93 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	29 m3	46.66	1/1	0 %	1 353,01 kr	333,62 kr
Forbruk vann i fjor	15%	13.5 m3	24.78	1/1	0 %	334,57 kr	334,56 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	13.5 m3	41.33	1/1	0 %	557,97 kr	557,97 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-21.43 m3	24.78	1/1	0 %	-531,09 kr	-530,99 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-21.43 m3	41.33	1/1	0 %	-885,72 kr	-885,55 kr
					Sum	18 861,23 kr	3 887,98 kr

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

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

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: 01.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2082	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26837275	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13676321	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Blålyngveien 5, 1715 YVEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Alm. ovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
25.02.2022	Tilsyn	07.11.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26837275

BruksenhetId	26837345	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	13676348	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Blålyngveien 5, 1715 YVEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26837345.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2082	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blålyngveien 5, 1715 YVEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23109351	384	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	27

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Blålyngveien 5, 1713 Grålum					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	10.3.76	dato 18.5.76	sak	169/76
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Idar A. Hansen					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
- " -					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Entr. Gunnar Utne		Strandgt. 5, 1700 Sarpsborg			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Utvendig trapp.

Pipestokk.

Dette arbeid må være fullført innen

Grålum den 8.6.77

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for BYGNINGSSJEFEN
 Odd Kristiansen
 bygningssjef
 Odd Kristiansen

TUNE KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

SAKNR: 91/00058 JNR: 91001594

**BLÅLYNGVEIEN 5 - SØKNAD OM NY VERANDA OG KARNAPP
SØKER: IDAR HANSEN, BLÅLYNGVEIEN 5, 1714 YVEN**

SKAL BEHANDLES / ER BEHANDLET I:

UTVALG	SAK NR.	M.DATO	SAKSBEHANDLER	ARKIVNUMMER	LØPENR
BYGNINGSRÅDET	91/00058	910618	GUNNAR BØHAUGEN	511	91/00058

VEDLEGG:

S A K S U T R E D N I N G :

SØKER: Idar Hansen, Blålyngveien 5, 1714 Yven

Søknaden gjelder utvidelse og omgjøring av veranda, fra treveranda til betongveranda. Utvidelsen skjer både på øst og sydsiden av huset. Karnappet kommer også på sydsiden av huset, og skal være en utvidelse av kjøkkenet. Nabo på østsiden har kommet med klage på den nye verandaen. De skriver følgende: "Vi vil herved klage på utbygging i Blålyngveien 5. Arbeidet med tilbygg har foregått i flere uker uten at vi har fått opplysninger av noe slag om buggingen. Nabovarsel og melding til Tune kommune er først kommet etter vår henvendelse til teknisk etat. Nabovarsel fra samme nabo har forøvrig heller ikke vært gitt ved tidligere anledninger, hverken ved husets bygging eller ved annen utbygging senere. Det er igangsatt arbeid med henblikk på betydelig utvidelse både av hus og uteplass, med ny veranda som skal støpes i betong og som strekker seg ca. 4 meter lenger mot syd enn eksisterende veranda som er utført i åpent treverk, samtidig som den utvides ca 1 meter mot øst hele veien, i tilsammen 12,5 meters lengde. Ved den planlagte utbygging vil kanten av den støpte veranda bli liggende ca. 4,5 meter fra tomtegrensen, og med en høydeforskjell på 4-5 meter vil verandaen komme nærmest som en terrasse over uteplassen for Nøtteveien 22. Huset i Blålyngveien 5 er allerede trukket betydelig nærmere tomtegrensen enn husene ved siden av, slik at utvidelsen mot øst vil berøre vår eiendom vesentlig mer enn hva tilsvarende ville ha betydd for de respektive naboer i Blålyngveien/Nøtteveien. Bruksverdien av vår uteplass vil bli vesentlig redusert ved å få oppført en så stor terrasse i støpt betong så tett inn mot vår eneste uteplass. Både husene og de nåværende uteplasser ligger allerede tett. Et meget vesentlig ankepunkt til utbyggingen er også den åpenbare verdiforringelsen det vil føre til for vår eiendom."

Ved kontroll av våre papirer, stemmer det at nabo i øst ikke har blitt varslet ved tidligere utbygging og nybygging på tomten.

Etter henvendelse fra Nøtteveien 22, den 14/5-91 ble arbeidet stanset den samme dagen av byggekontrolløren, ettersom det ikke forelå noen søknad eller godkjenning på arbeidet. Forskaling og armering var da utført, og betong var bestilt til neste dag.

Vi har laget et alternativ til utvidelse som vi kaller vårt alternativ.

F O R S L A G T I L V E D T A K :

Søknad om karnapp ved kjøkken godkjennes.

Når det gjelder søknad om utvidelse av veranda mot øst og syd vil bygningsrådet godkjenne en utvidelse mot syd, men ikke mot øst.

På østsiden skal bredden på verandaen være slik den er i dag. Plan- og bygningslov § 74.2.
(Se vårt alternativ.)

Bygningsrådet vil sterkt påtale at arbeidet var igangsatt før anmeldelse ble innsendt og godkjent, og at nabo i øst ikke tidligere har blitt varslet når det gjelder byggeaktivitet på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens § 15 vedrørende klage på vedtaket.

Klagen skal grunngis og sendes gjennom bygningsrådet.

Fristen for å klage er 3 uker fra melding om vedtaket er kommet frem til klageren.

Sigrun Agnalt (H) fremmet følgende endringsforslag:

Bygningsrådet godkjenner søknad om utvidelse av verandaer mot øst og syd.

V E D T A K :

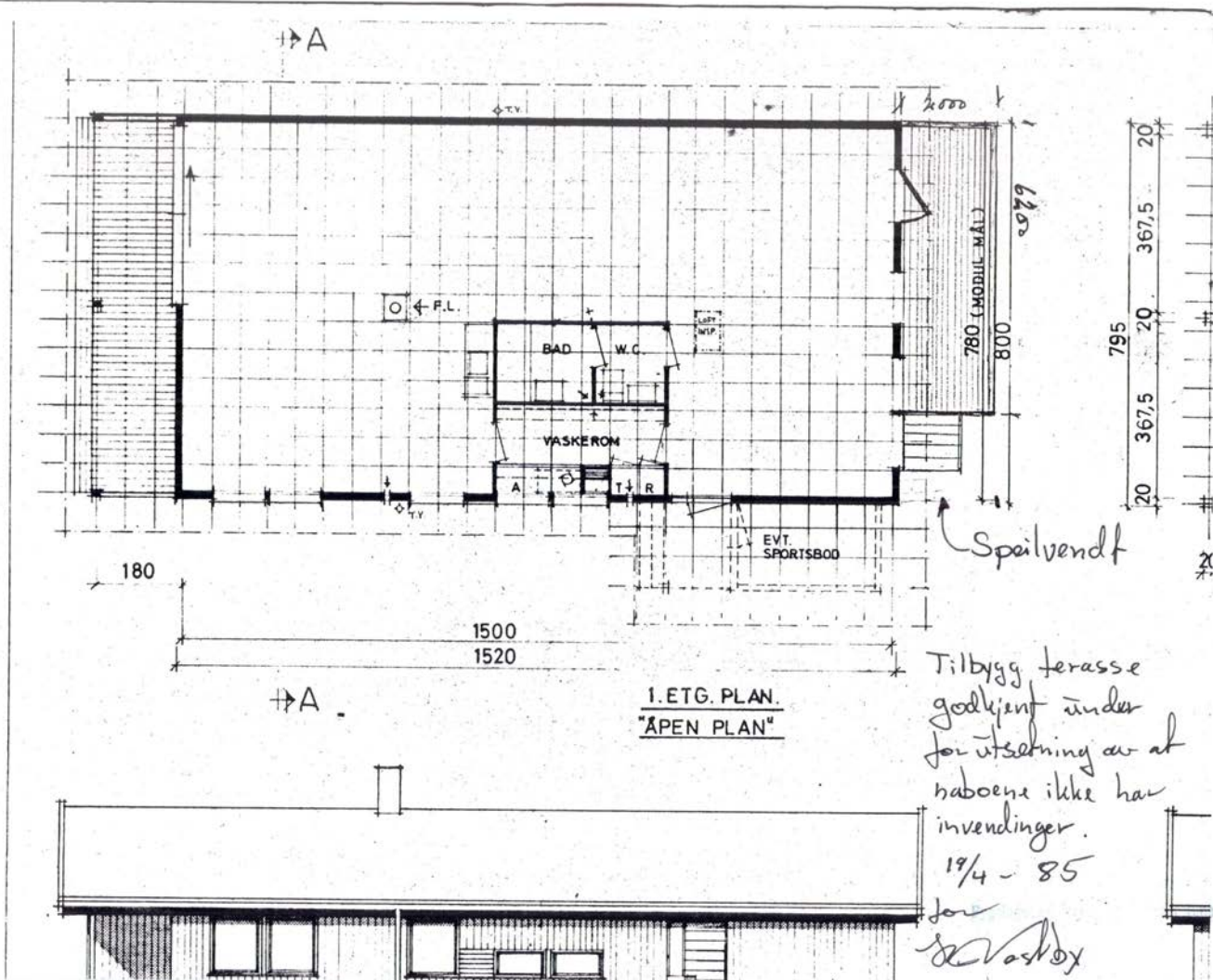
Sigrun Agnalt forslag falt mot 2 stemmer.

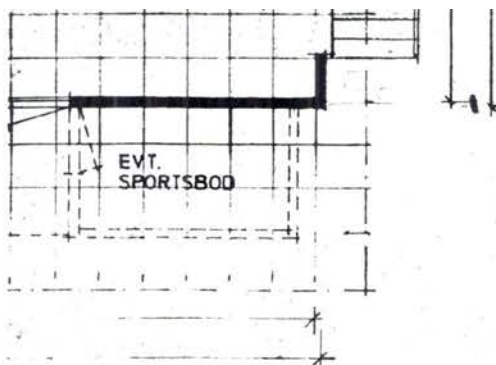
Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer + med tilføyelse om hjemmel.

TUNE BYGNINGSRÅD

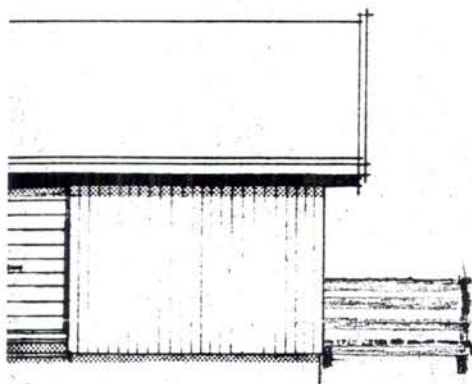
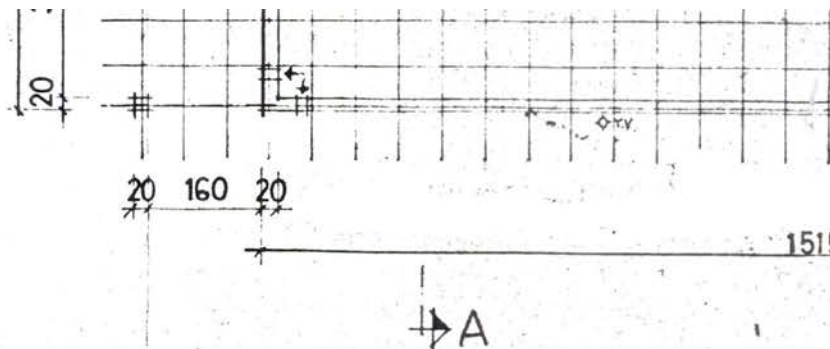
Særutskrift sendes:

Anne Lise og Morten Bjella, Nøtteveien 22, 1714 Yven

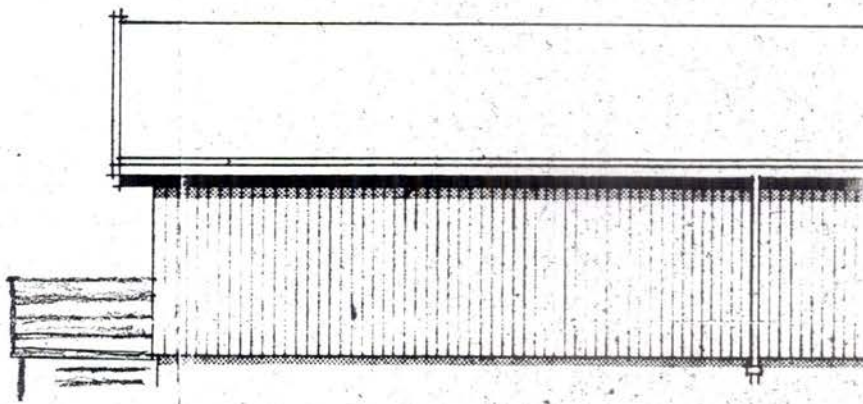




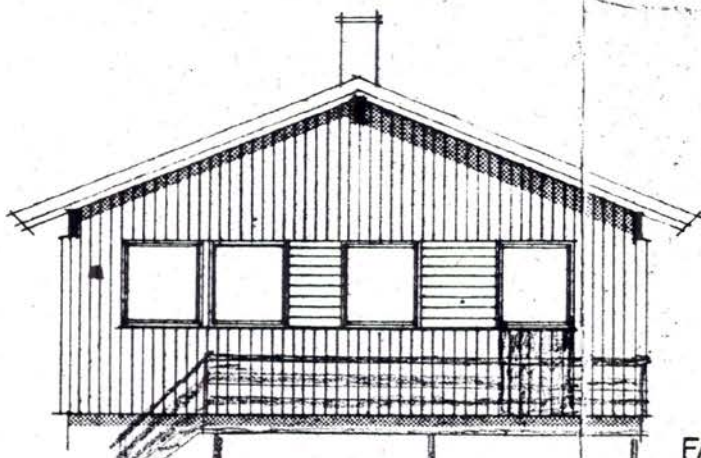
G. PLAN.
V. PLAN



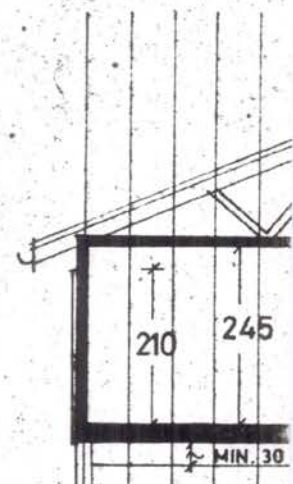
SADE MOT:

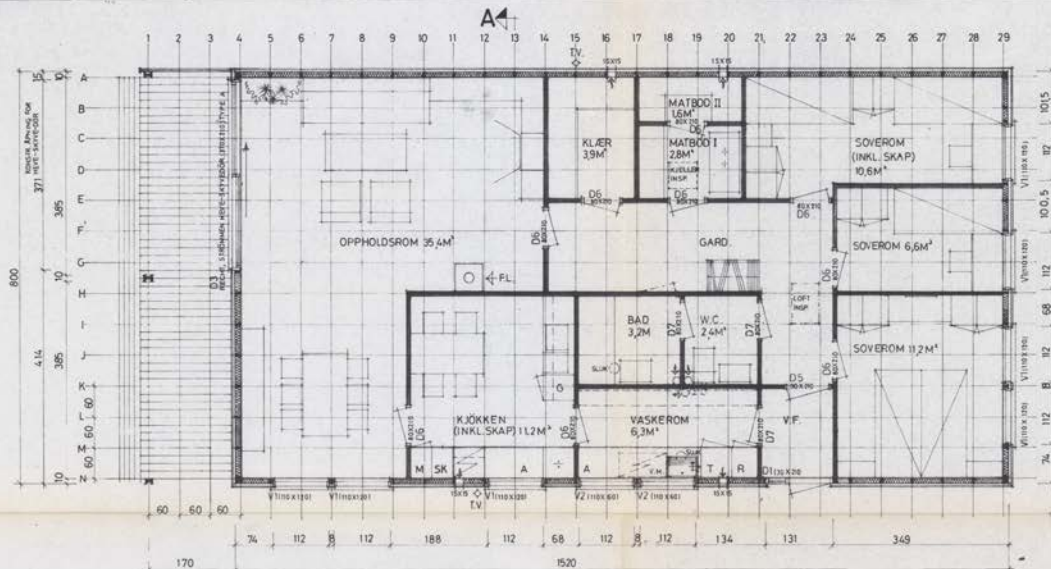


FASADE MOT:

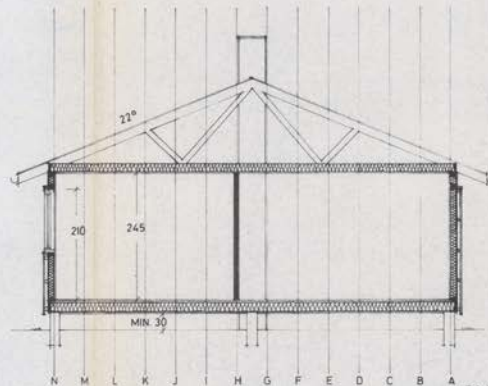


FASADE MOT:





PLAN 1. ETG.



SNITTA-A

N.B! ALLE KARNÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER ANGITT MED NOMINELLE MÅL (HELE DIN). DE FLESTE PRODUSENTER LEVERER DISSE ENHETER MED EKSAKT KARNÅL. I NO ANDRE ENN DET NOMINELLE MÅL. F.eks. vindu med betegnelse 1200 LEVERES VANLIGT MED EKSAKT KARNÅL. DØR 1200 LEVERES VANLIGT MED BETEGNELSE 1200. LEVERES VANLIGT MED EKSAKT KARNÅL I TR. DØRER. INSPEKSIONER I GAV KAN SKJEFES DERESOM DET ER LIT. HUP MÅL OG H. GRUNNREIS.

TUVE BYGNINGSKAB
Dokument nr. 16 19-26-88-11-149,26

PROJEKTERING FOR REKONSTRUKSJON AV
KJØKKEN, VASKEROM, TR. OG VIND. I TR.
KJØKKEN AV TR. OG VIND. I TR.

Jørn A. Hansen

TYPE:

KJERNEKAR+

1. ETG. PLAN OG SNITT

MÅL 1:50

TEGN. 5-9-93

SIGN. 93

REV.:

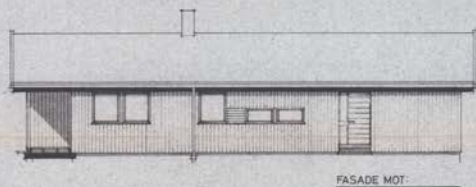
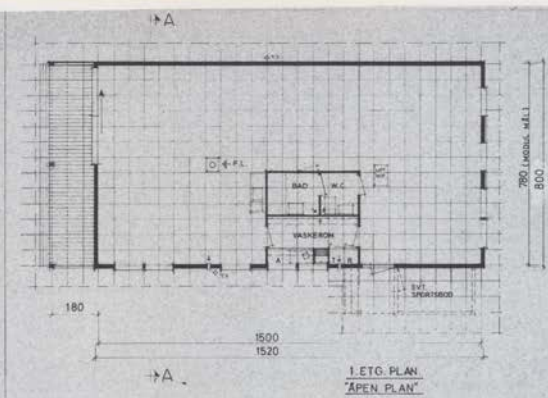
TEGN. NR.:

273-7

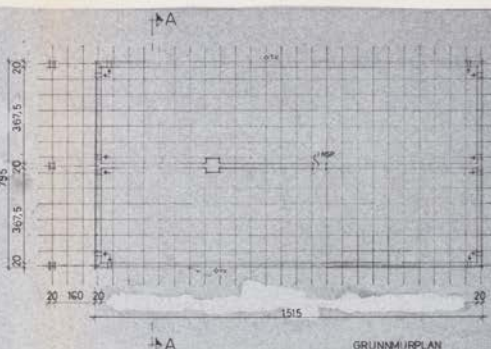
ATELIER 7 AS

TEKNIKKEN I PLANLØS
FOR PROJEKTERING OG
FOTOKOPIERING

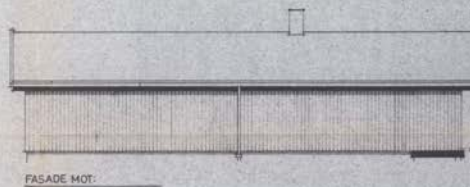
FREDRIKSTADKONTOR L.N. JACOBSEN, 1200 FREDRIKSTAD
T.F. 080175
SARPSBØRDKONTOR NAGLE JENSEN, 1710 SARPSBØ
T.F. 080175



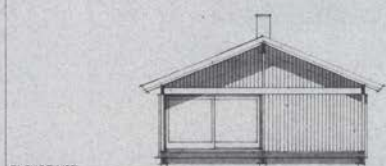
FASADE MOT



GRUNNPLAN



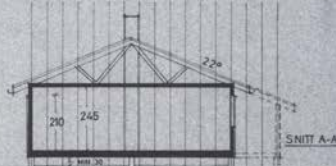
FASADE MOT



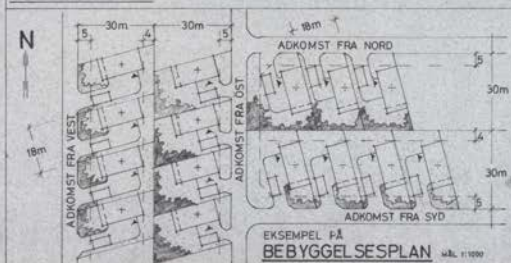
FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT A-A



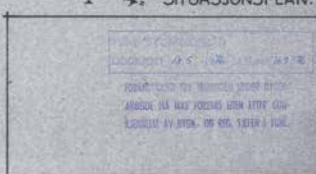
BEBYGGELSESPLAN

DEK VESTE STANDARD TOMTESTORRELE PÅ 18 X 30 M. 300 M² MÅ ANGES SOM FASADENDE TOMTESTORRELE TIL HUSTYPEN FLATT TERRENG, OG HVER GARASJE SKAL HA PÅ HVER ENKELT TOTT VED FALLENDEN TERRENG. HÅ EN NORMALT ANGE AT TOMTESTORRELESEN BØR IKKE HØR HUS FALLET GÅR I NORD-ØST RETNING. VED FALLENDEN TERRENG KAN DET TOMTESTORRELESEN HINDRE NOE, DERESOM GARASJEN HÅ SKAL HÅ PÅ HVER ENKELT TOTT. IFALLE GARASJEN HÅ SKAL TOMTESTORRELESEN HÅ VEDKES I HVERT ENKELT UTVELLE. HÅ VED HÅTTO DIMENSJONER AV TOMTESTEN LANGE OG BREDEDE HÅ EN SØN NORMALT ANGE.

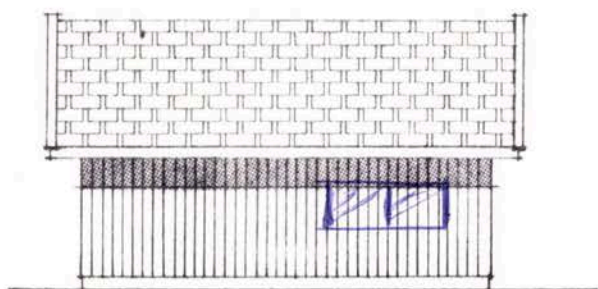
TOMTER FOR HUS OG GARASJE NETTO 300-300 M²
TOMTER FOR HUS UTEN GARASJE NETTO 300-300 M²



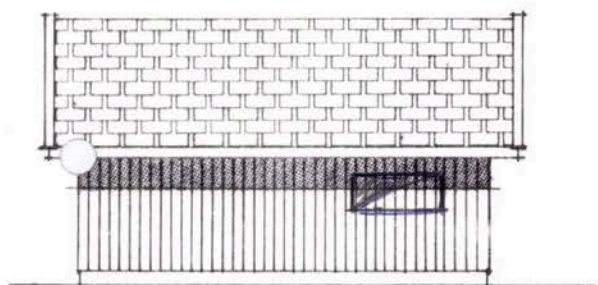
AKTUELL SITUASJONSPLAN



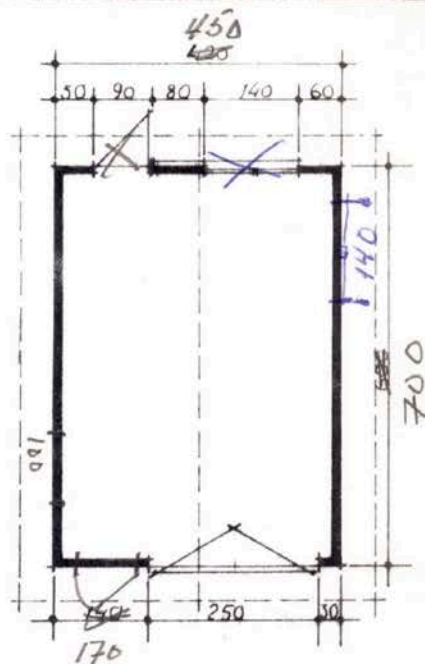
HØVEDKARAKTERISTIK	
HØVEDTYPE	1-ETAKSERS HUS UTEN KJELLER MED EN TETT LANDREIS - DYE, BEREGNET FOR TETT GRUPPEBESØGELSE MED SKJEMENDE UTEREISER, HELLON HUSENE.
HØVEDMATERIALER	TRÉ, SACHLING, ØY, SELVBEREINDE TAKTAKER, PAKKING/VEDVÅR, GULLER ELLER ELEKTROSK, BEREGNET PÅ HUSBANKPRAKTERING.
PLANLØSNINGSKARAKTERISTIK	
HØVEDPOSISJON	PLANLØSNING MED FAST KJERNE BESTÅENDE AV BAD, W.C., VASKEROM OG HÅTTO, SKULLEN I KJERNE, DØTTE OG PARK, PLASSERING BESTEMT, FØRINGS KAN PLANEN HÅRDES I EN HØVE, HÅRDEK MED FRA 2 TIL 4 SOVEROM OG MED FØLLE TILLER AKSUELL OPPHØRSGANG, HÅ ØY, HÅR, TØNN, HÅ 273-1 SOM VISER ULTINE PLANHÅRTERK.
HØVEDKARAKTERISTIK	ALLE HÅRTER HÅR AKSUELL BAD OG W.C., HÅRDEK I FØLGHETEN TIL KJERNE, OG BØDER PÅ HØLUPAN, FØRINGS VISES I KARAKTERISTIK AV HVER ENKELT HÅRTER PÅ TEGN NR. 273-1.
ULTINE	FØRINGSULTE HØVINGSGANG - TERRENGEN
AREALBEREGNINGER	
BRUTTO GRUNNAREAL	1152 X 151 M ² 172,80 M ²
BRUTTO LOKALEAL	15,44 X 7,5 M ² 114,30 M ²
BEREGNINGEN ER BASERT PÅ UNIKANT I FASADEN FOR V.P. OG HØV, HÅ 1517 X 172 M ² 1,17 M ²	
HÅRE DØN HEST, FASADEN FOR HØV, FASADENELLE PLAN 14,97 X 7,5 M ² 1,13 M ²	
LOKALEAL	1,13 M ²
OPPFYLT TERRENG	
EKSISTERENDE TERRENG	
BYGGERE:	Idar G. Hansen
ADRESSE:	Nyboen 10 B
BYGGERE:	Byggingen 5
BYGGERE:	Tune
TYPE	
KJERNEKAR +	
PLANER, SNITT OG FASADER	MÅL 1:1000
SITUASJONSPLAN	MÅL 1:1000
TEGN: 6-3-73	SIGN: 93
UTSTEDT	REV: 1.1073
TEGN NR:	273-1
HUSBANKENS REG. NR.	
ATELIER 7 AS	
FREDRIKSTADKONTOR: J.A. JACOBSEN OG HØV FREDRIKSTAD, TIL 1073 HÅ	
SARPSBORGKONTOR: HÅRIS JACOBSEN OG TIL 1073 HÅ	



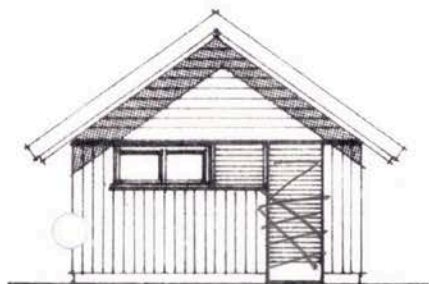
FASADE MOT



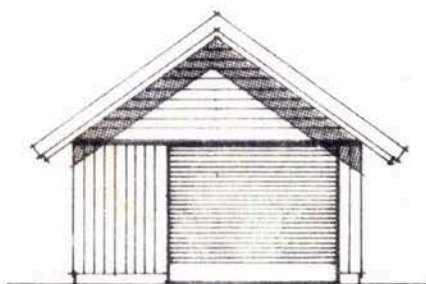
FASADE MOT



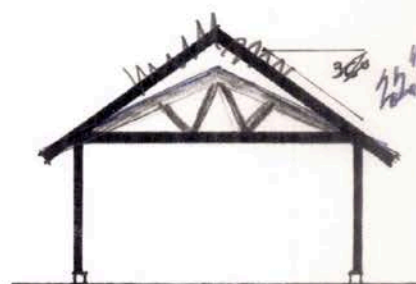
PLAN



FASADE MOT S



FASADE MOT N



SNITT

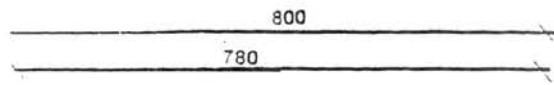
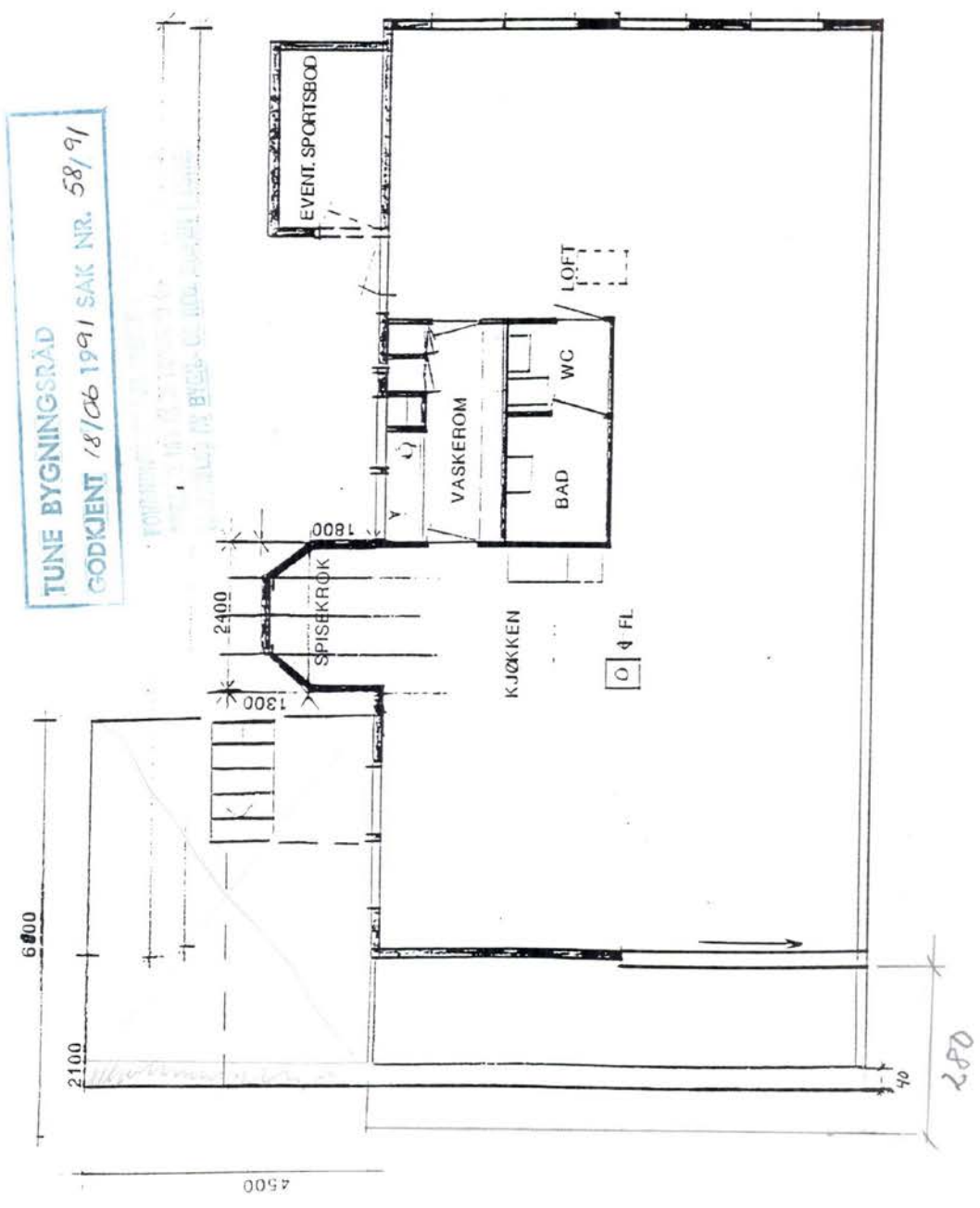
Bygnings- og reguleringssjefen i Tune

GARSJETYPE UTARBEIDET AV BYGNINGSSJEFENS KONTOR I TUNE 1975	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. NR. 3
	RETTET	
BYGGHERRE: IDAR HANSEN BYGGADRESSE: BLALYNGV. 5		

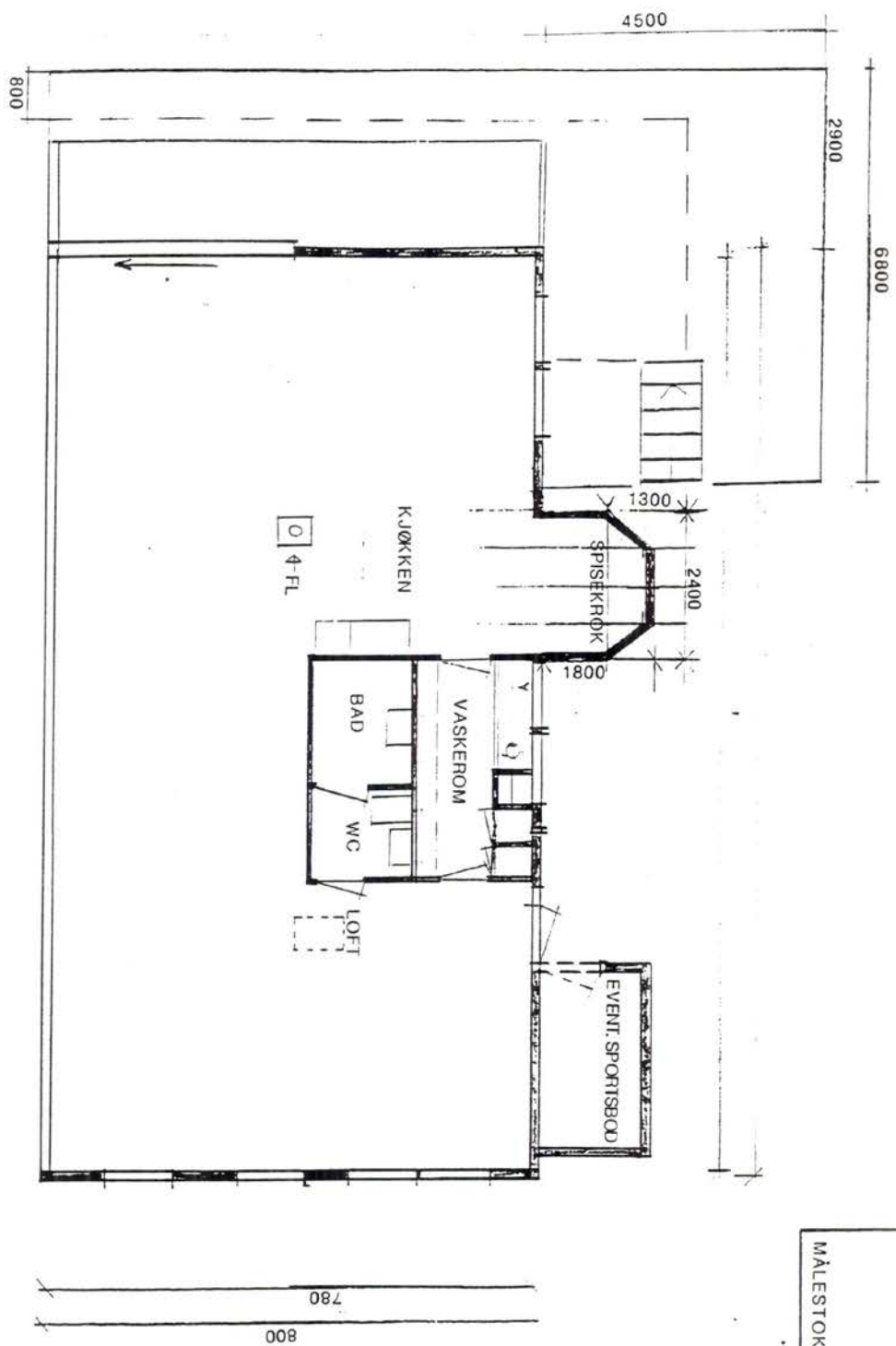
VÅRT ALTERNATIV

- — — EKSISTERENDE VERANDA
- — — FORSL. TIL NY VERANDA

MÅLESTOKK: 1:100



TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 18/06 1991 SAK NR. 58/91



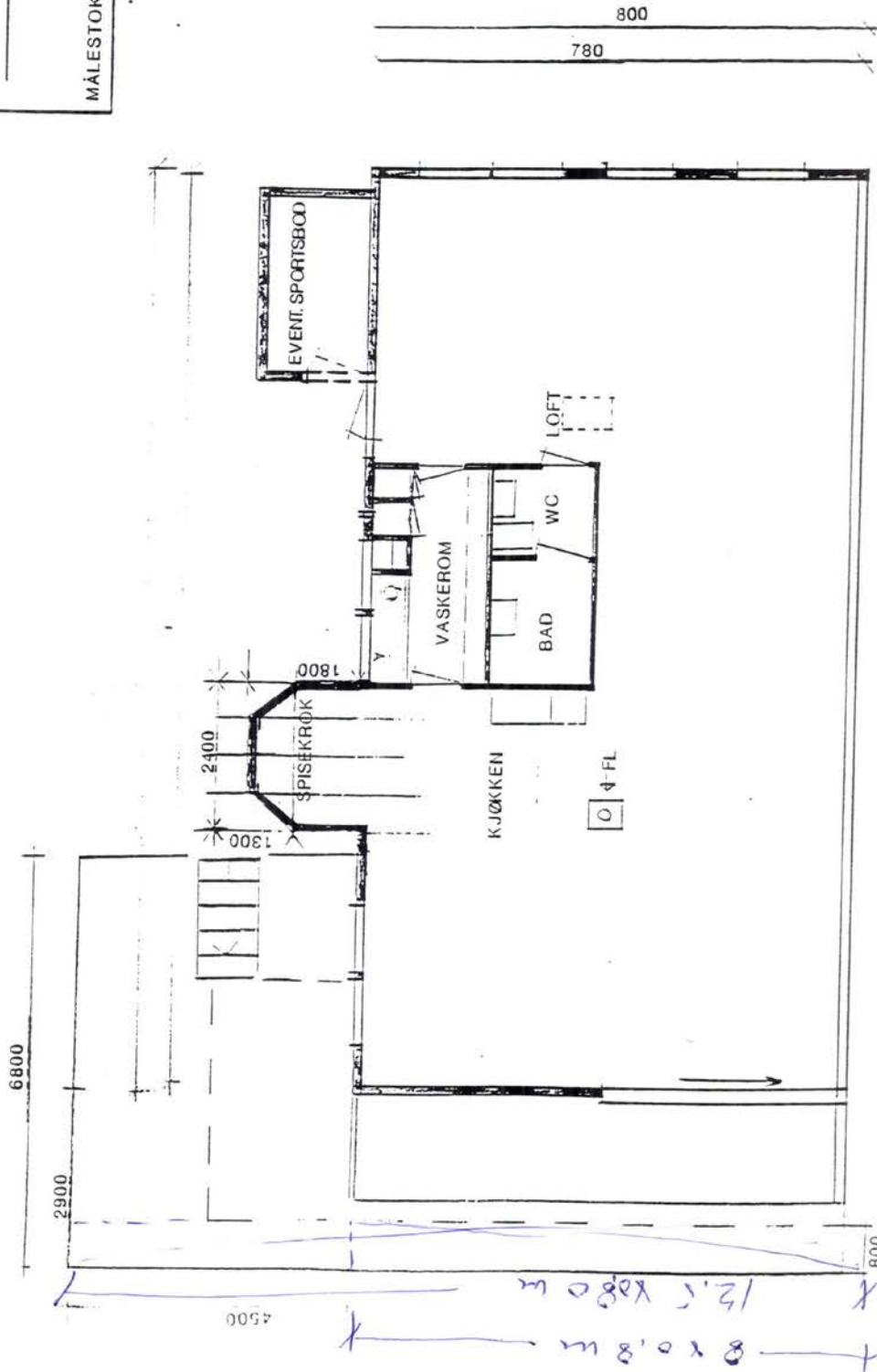
ALT.I

— — — EKSISTERENDE VERANDA

— — — FORSL. TIL NY VERANDA

MALESTOKK: 1:100

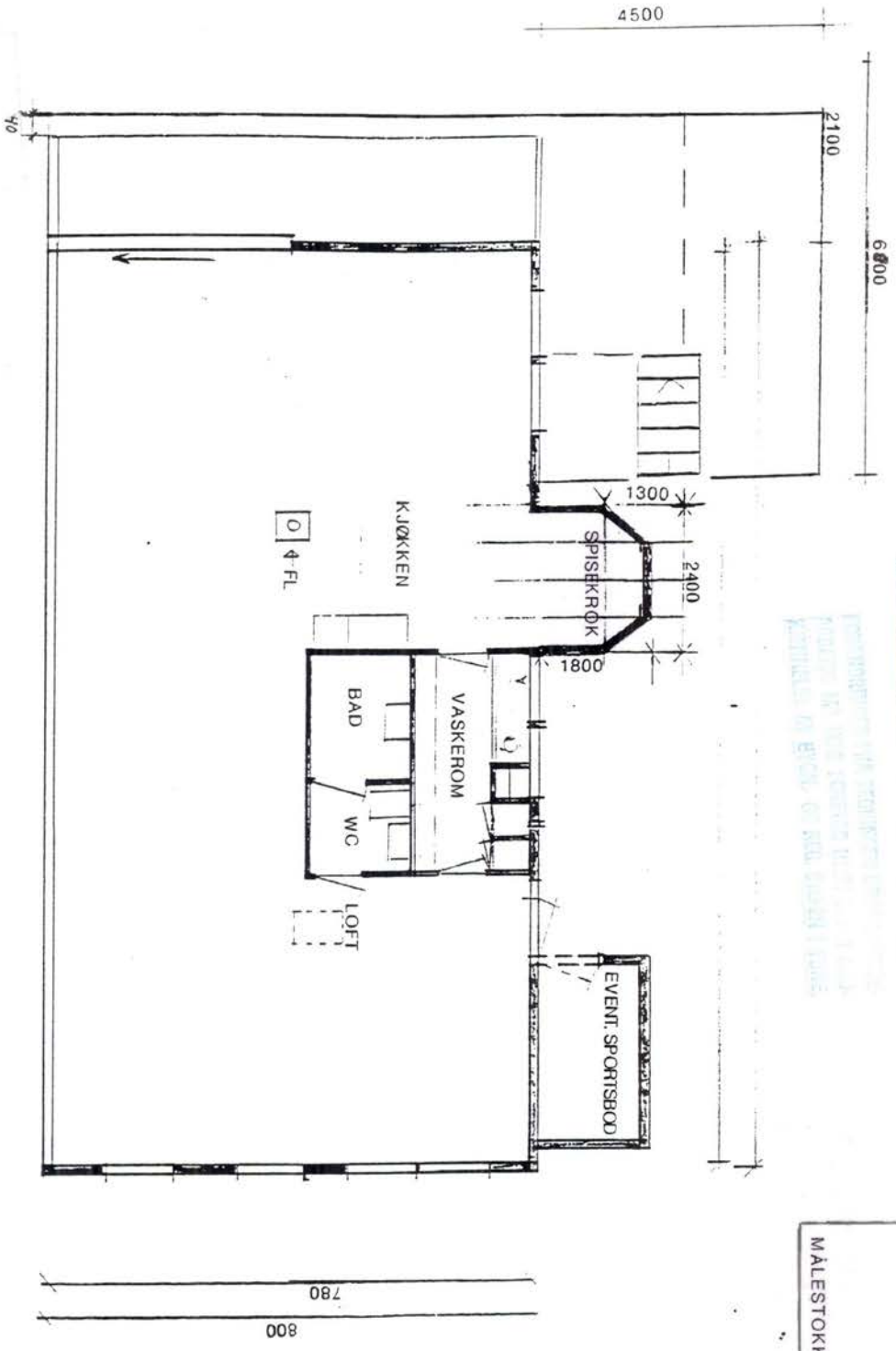
ALT.I
— — — EKSISTERENDE VERANDA
— — — FORSL. TIL NY VERANDA
MÅLESTOKK: 1:100

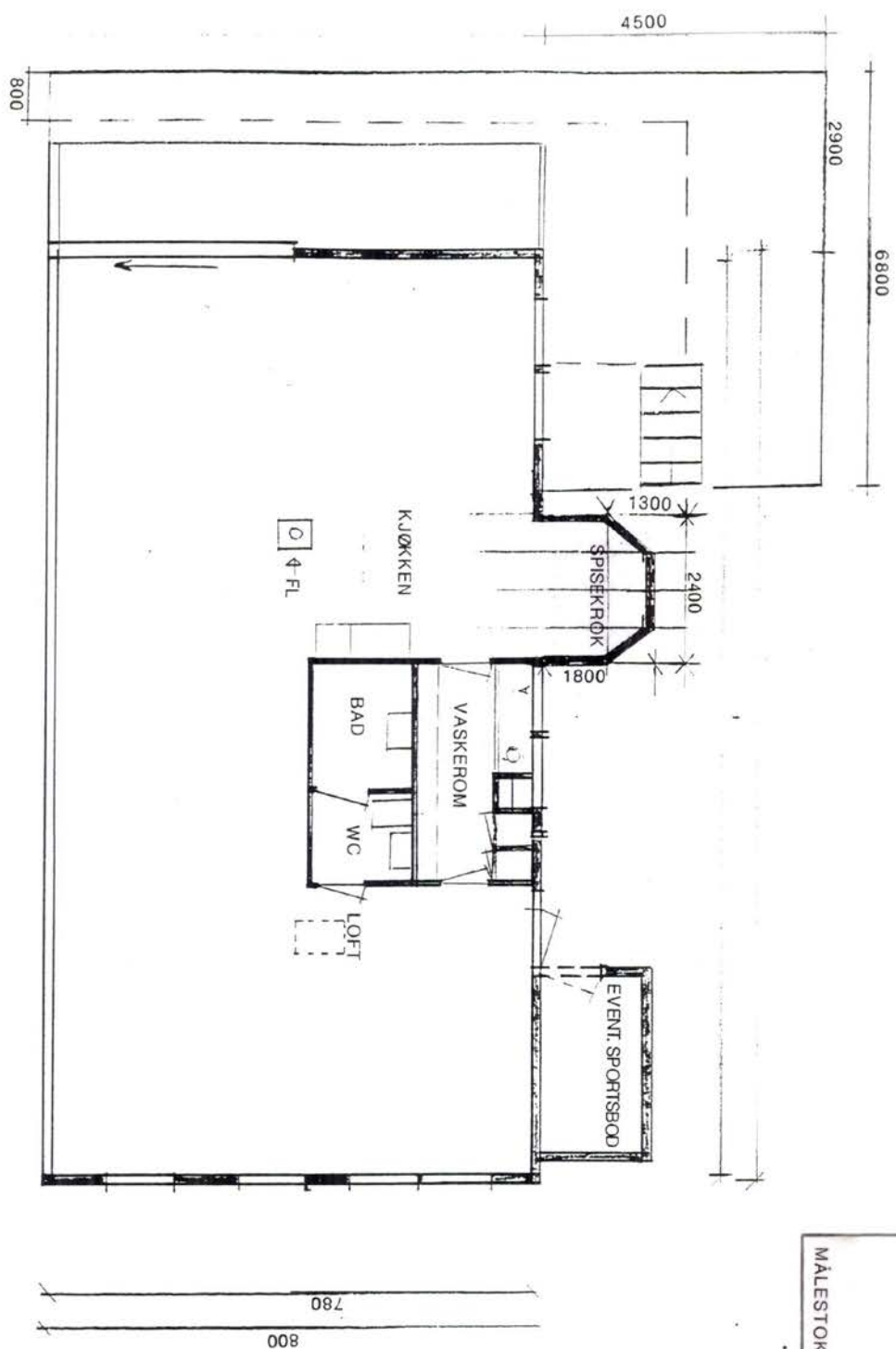


Alt. 1 Utvidelse av veranda Lengde 12.5m bredde 0.80m
 " 2 Kverstilt 8m x 0.80m

TUNE BYGNINGSRÅD
GØDKJENT 18/0619 9/SAK NR. 58/91

VÅRT ALTERNATIV	
— — —	EKSISTERENDE VERANDA
— — —	FØRSL. TIL NY VERANDA
MÅLESTOKK: 1:100	





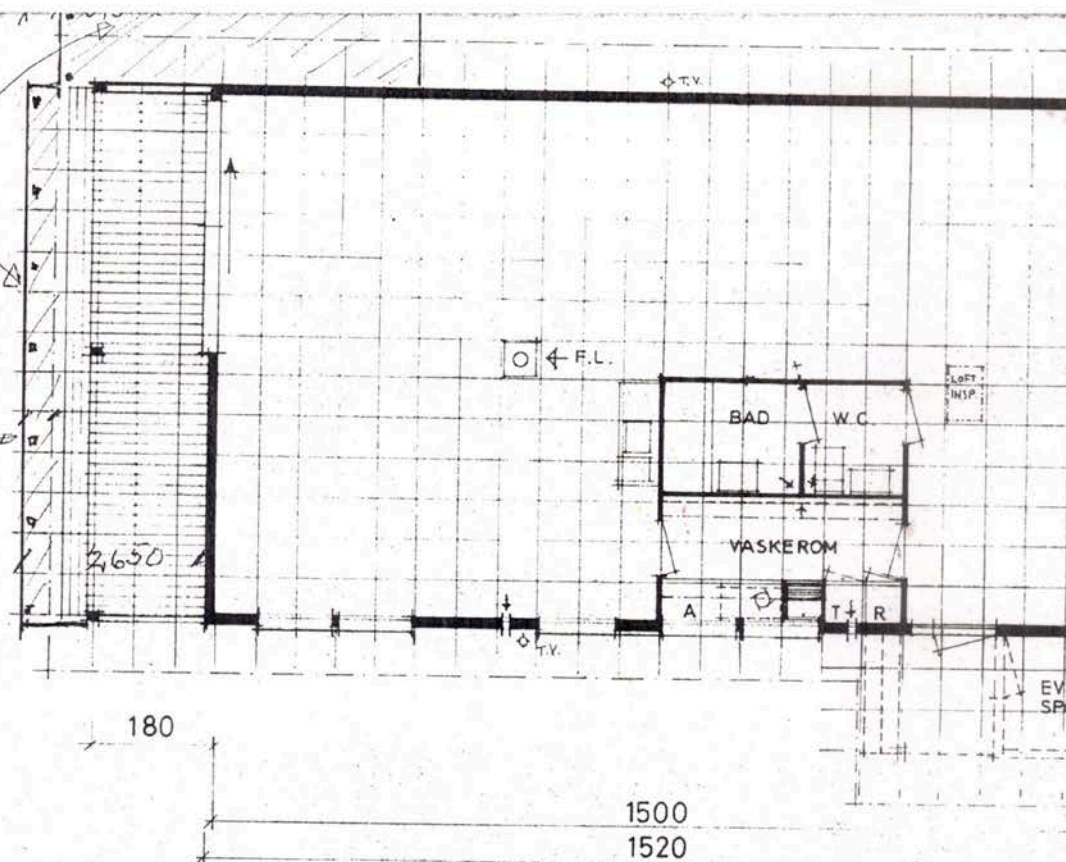
ALT.I

— — — — — EKSISTERENDE VERANDA
 — — — — — FORSL. TIL NY VERANDA

MALESTOKK: 1:100

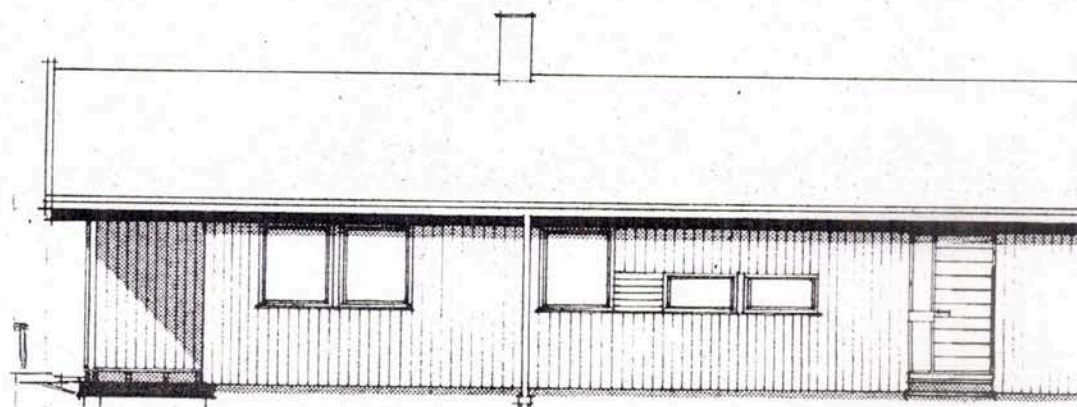
NY
VERANDA

UTVIDELSE
50cm



→ A

1. ETG. PLAN.
"ÅPEN PLAN"

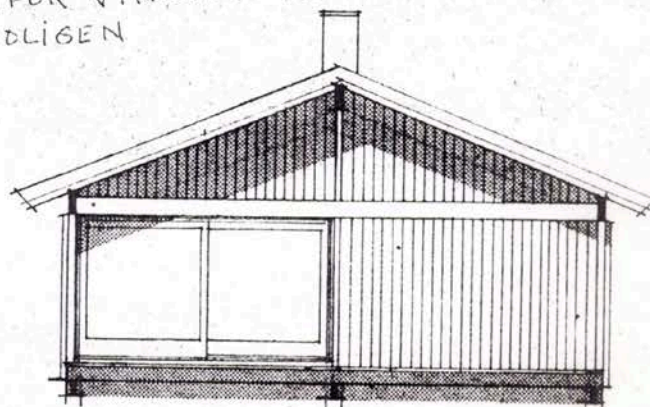


FASADE MOT

KANTEN PÅ
NY VERANDA
VIL VÆRE 38cm
UTENFOR VINDSKJEN (TAKET)
2650 PÅ BOLIGEN

IDAR A. HANSEN
BLÅLYNGVEIEN 5
1715 YVEN

FASADE MOT:





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2082	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Blålyngveien 5, 1715 YVEN								

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
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ 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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 673 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 673 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22018
Navn	Yven nordre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.01.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1101/2218.pdf
Delarealer	Delareal 673 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22001
Navn	Yven Nordre - bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.1975
Delarealer	Delareal 673 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger

Eiendom	3105 2082/199		
Utskriftsdato	01.03.2026	Antall datasett	17

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

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

3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

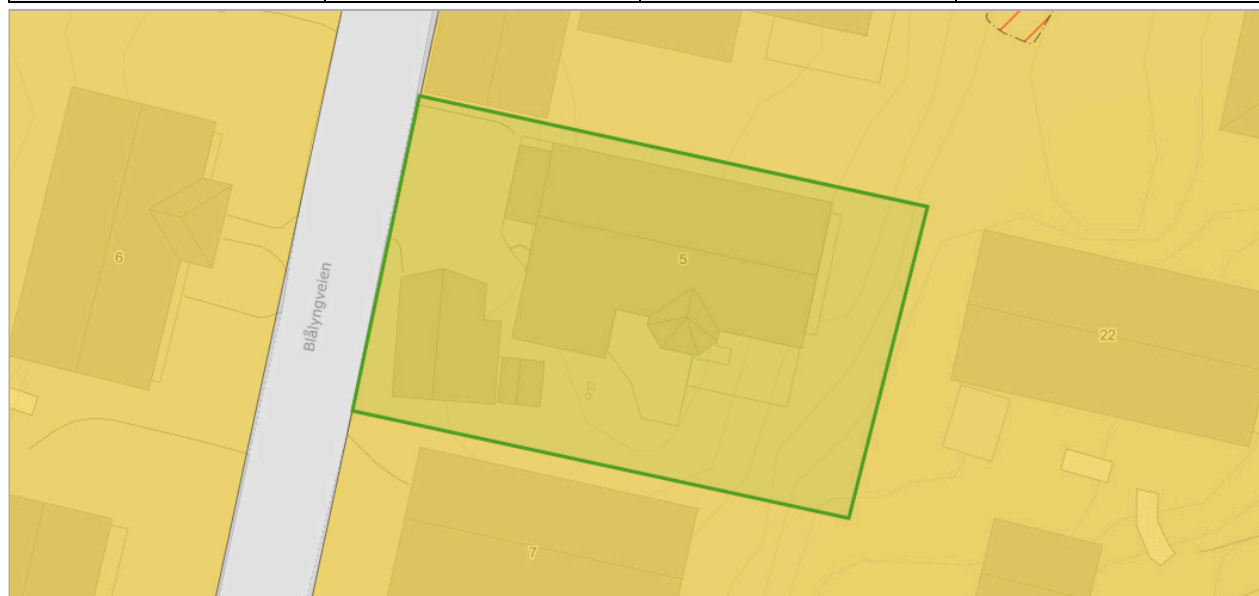
14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Flomfare
KpStøySone	Rad sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpOmråde	Faresone grense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

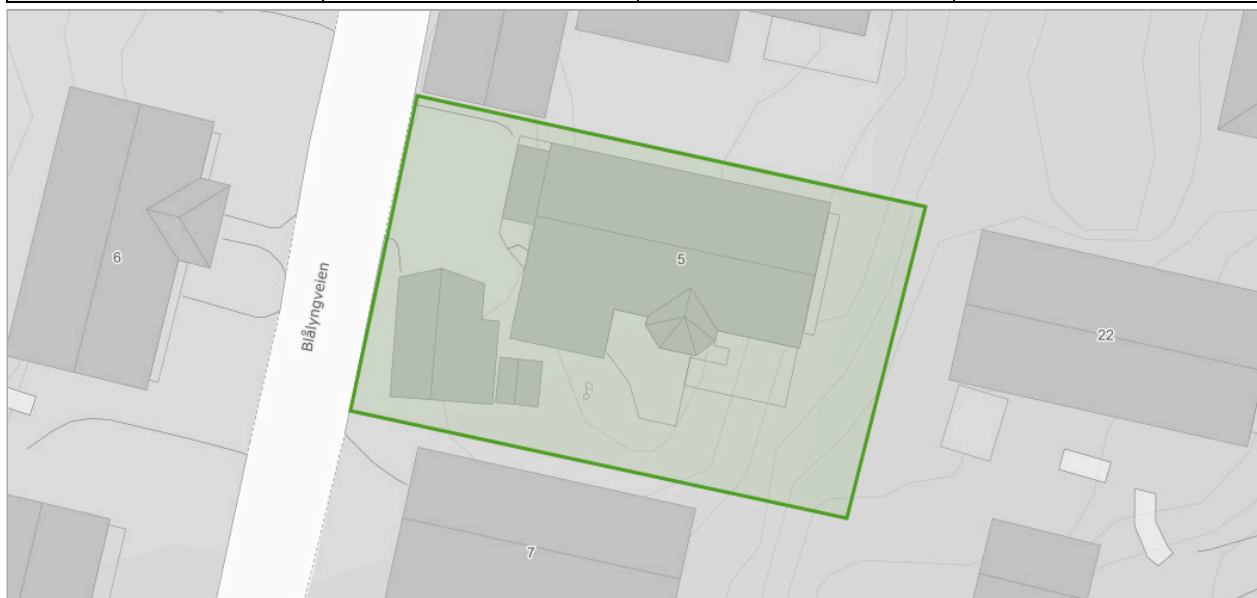
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

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

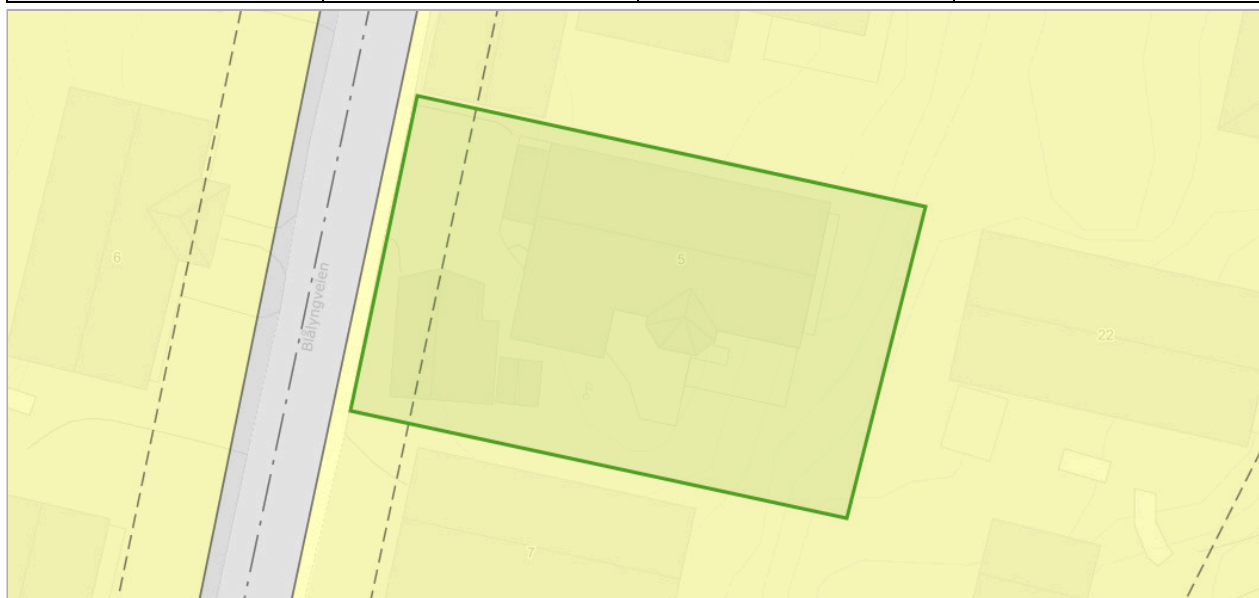
☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Regulert senterlinje

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22018	Yven nordre	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22018)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2082/199, Blålyngveien 5, 1715 YVEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.02.2026	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.64 km
Forurenset grunn	16.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.02.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.02.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	16.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	16.02.2026	Ikke funnet	72.5 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.14 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

16.02.2026

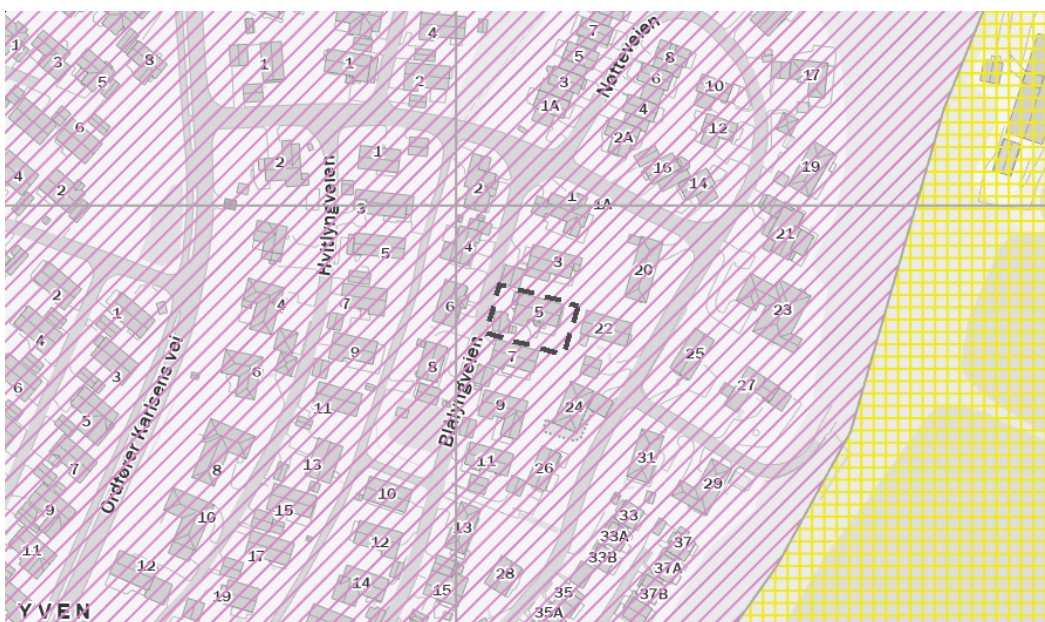
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområder
	Anlegg for lek
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Vegetasjonsskjerm
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

YVEN NORDRE

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

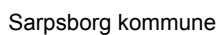
F Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 21.01.1975.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **30.01.1974.**

Revidert:

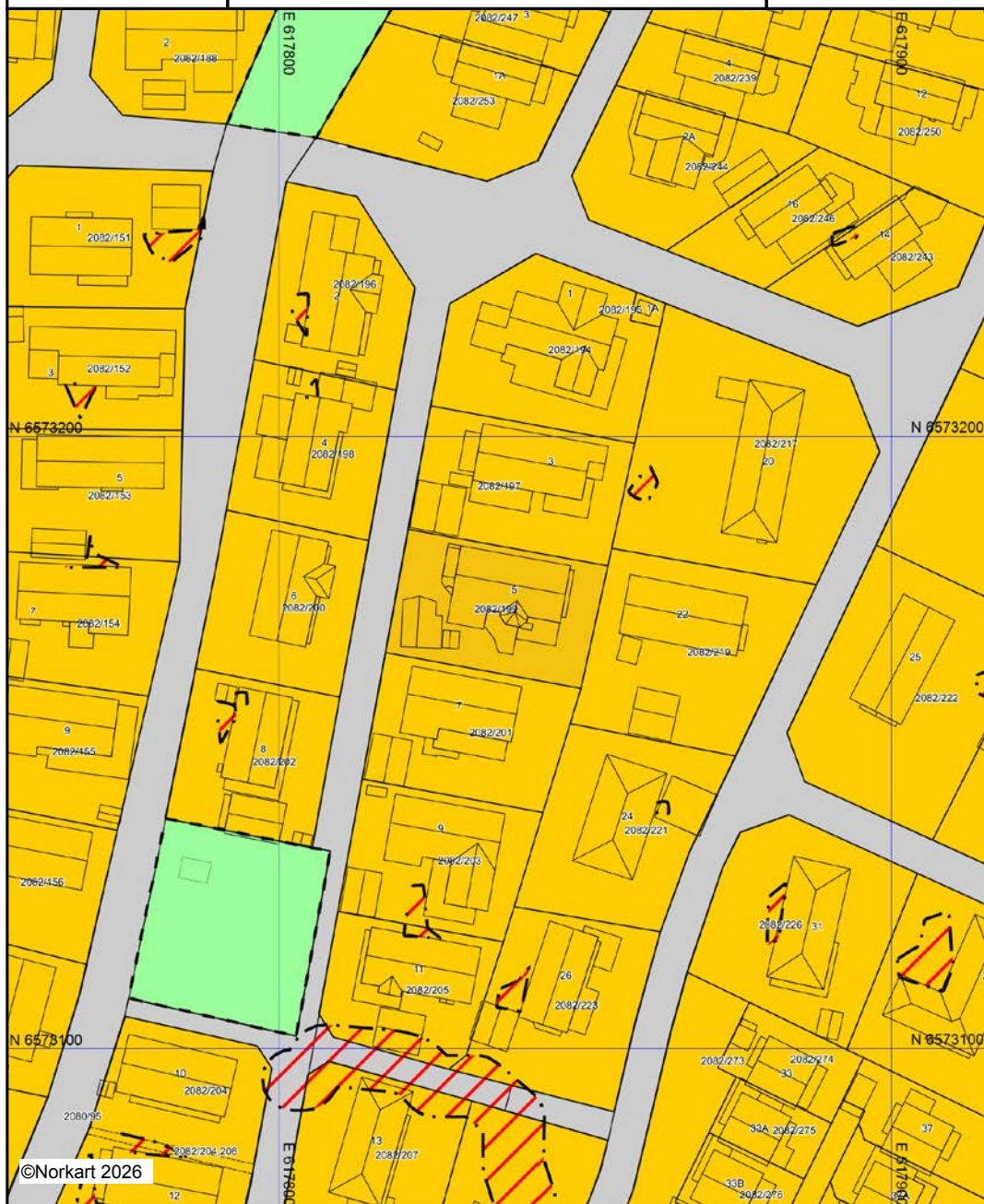
1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Området kan bebygges med småhusbebyggelse i en etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for en etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,20 for hele feltet.
3. Benyttelsesplan som viser boligens plassering skal godkjennes av bygningsrådet.
4. Det skal avsettes en garasjeplass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig.
5. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 35 m², og skal være tilpasset bolighuset m. h. t. materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Garasje skal byggemeldes samtidig med boligene selv om garasjene ikke skal oppføres samtidig med disse.
6. All inngjerding av eiendommen mot vei eller naboeiendom må løses enhetlig - fortrinnsvis i form av beplantning. Forslag til utførelse skal godkjennes av bygningssjefen. Fargeforslag på bebyggelsen skal forelegges bygningssjefen før godkjennelse.
7. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.



Eiendom: 2082/199
Adresse: Blålyngveien 5
Utskriftsdato: 01.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Veg - nåværende
	Frilandsområde - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsst
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



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 tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Blålyngveien 5
1715 YVEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre