

aktiv.



Prost Krogs vei 11B, 1710 SARPSBORG

**Bolig fra 2019 med moderne
fasiliteter - 3 soverom - solrike
uteplasser - vannbåren varme**



Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 390,-
Total ink omk.: Kr 3 691 390,-
Årlig festeavgift: Kr 541,-
Selger: Tek Bahadur Baniya
Pavi Maya Karki Baniya

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 1030.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2063, bnr. 1
Snr. 2
Fnr.: 183
Oppdragsnr.: 1109260019

Bolig fra 2019 med moderne fasiliteter - 3 soverom - solrike uteplasser - vannbåren

Velkommen til denne flotte halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig i Prost Krogs vei 11B, Sarpsborg. Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt område med gode solforhold og nærhet til offentlige transportmuligheter, skoler og barnehager. Området byr på fine turmuligheter og en hyggelig atmosfære, perfekt for familier som ønsker en balansert kombinasjon av natur og byliv.

Boligen er oppført i 2019 og har et bruksareal på 95 kvm fordelt over to etasjer. I første etasje finner du gang, bad, bod/teknisk rom, oppholdsrom og kjøkken/stue. Andre etasje har gang, wc-rom og tre soverom. Uteplassen består av en platting på ca. 19 kvm med utgang fra stuen. Det er også en frittstående bod på 5 kvm. Boligen har vannbåren gulvvarme i første etasje og balansert ventilasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 19 kvm

Halvpart tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, bad, bod/teknisk og oppholdsrom og kjøkken/stue

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Gang og wc rom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

2. etasje med skråhimling, målbart areal er medregnet i arealberegningen

Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1030.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og opparbeidet med asfaltert gang- og parkeringsareal, mindre gressarealer samt noe beplantning. Eiendommen har offentlig adkomst, samt offentlig vann- og avløpstilknytning

Eiendommen ligger på festet tomt med Allstad AS som bortfester. Årlig festeavgift er opplyst til kr 2 164 totalt for sameiet. Denne leiligheten har 1/4 av kostnaden og betaler kr. 541,-. Neste ordinære regulering av festeavgiften er opplyst å være i 2026. Regulering skjer i henhold til festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser. Ved overføring av festeretten kreves samtykke fra bortfester. Eventuell innløsning av tomten kan skje i henhold til festekontrakten og tomtefesteloven. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.

Årlig festeavgift

Kr 541

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1951.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 25 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Festekontrakt datert

25.10.1951.

Bortfesters transportgebyr

Kr 2 500

Beliggenhet

Prost Krogs vei 11B ligger i et attraktivt område i Sarpsborg, med enkel tilgang til både natur og byens fasiliteter.

Området har lotte turområder, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Det er kort vei til skog og mark, hvor man kan nyte lange turer i naturskjønne omgivelser. I området finner du både Tunevannet og marka.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode bussforbindelser som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder. Dette gir en praktisk hverdag med enkel pendling til jobb og skole.

Serviceuligheter er også godt dekket, med nærhet til butikker, kafeer og andre nødvendige fasiliteter. Dette gjør området ideelt for både familier og enkeltpersoner som ønsker en balansert livsstil med både ro og tilgang til byens tilbud.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Stian Blåvarp

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2019, med et tilbygg ved kjøkkenet fra 2022.

Eiendommen er fundamentert på ringmurselementer med en støpt plate på mark, som inkluderer isolasjon og radonsperre.

Grunnmuren består av ringmurselementer. Takvann ledes bort fra grunnmuren via utkast fra nedløp, og drenering er antatt ivaretatt gjennom tomtens utforming med drenerende masser.

Ytterveggene er konstruert som et isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende, malt trekledning. Tilbygget har en tilsvarende veggkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med prefabrikkerte takstoler og et kaldt loft. Hoveddelen har undertak av takduk og betongtakstein som yttertekking, mens tilbygget er tekket med takplater.

Taket er utstyrt med renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen er utført som trebjelkelag.

Vinduer og ytterdører er hovedsakelig fra byggeåret, med 3-lags isolerglass i hovedbygningen og 2-lags glass i tilbygget. Vinduene er av typen fastkarm og toppsving, og ytterdøren er isolert.

Eiendommen har en markplattning i trekonstruksjon med utgang fra stuen.

En utvendig bod er oppført med støpt plate på en betonggrunnmur. Veggene er et uisolert bindingsverk med liggende kledning, og taket har takpapp som yttertekking.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Terrengforhold

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

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

- Yttervegger

Avvik: -Det registreres generelt lav avstand mellom terreng og ytterkledning, som nevnt under terrengforhold. På tilbygg er kledning ført ned mot terreng uten synlig luftespalte i underkant. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke konstateres uten inngrep. Lav avstand til terreng kombinert med manglende synlig luftespalte kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, samt sikre luftespalte i underkant for å bedre uttørking og redusere fuktrisiko

-Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belasting, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Ytterkledning bærer preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Det registreres oppsprekking og værpåvirkning, særlig på omramming og hjørnekasser. Lav avstand mellom kledning og terreng medfører økt fuktbelastning og kan bidra til raskere nedbrytning av overflater. Ved manglende vedlikehold vil trevirket være mer utsatt for fuktopptak og påfølgende skadeutvikling over tid. Det anbefales utbedring og nødvendig overflatebehandling for å ivareta videre levetid

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: -Det registreres at det mangler beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygg. Vannbrett fremstår uten tilstrekkelig beskyttelse, og kledning ligger tett mot vannbrett. Manglende beslag kan medføre at nedbør trenger inn i konstruksjonen over tid. Tett avslutning mellom kledning og vannbrett reduserer uttørkingsmulighet og øker risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Montering av beslag og etablering av korrekt avslutning med lufting anbefales

-Fra luke mot loft registreres det at spiker har perforert undertaket flere steder. Perforeringer i undertak svekker konstruksjonens sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Slike gjennomføringer reduserer undertakets funksjon som sikkerhet mot inntrengende nedbør og kan over tid føre til

fuktpåvirkning i isolasjon og bærende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere omfanget og utføre lokal tetting for å sikre undertakets videre funksjon
-Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takduk skades over tid

- Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: -Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning

-Terrassebord ligger tett flere steder, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid

- Bad - Overflate vegger og himling

Avvik: -Innredning har synlige merker og mindre skader i overflater, herunder avskalling og kantutslag på skuffefronter. Forholdet vurderes som kosmetisk slitasje uten betydning for funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan utføres ved behov

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

-Det registreres slitt og misfarget mykfug i overgang mellom vegg og servant. Svekket fug kan redusere tetthet og medføre at vann trenger inn bak innredning over tid. Utskifting av mykfug anbefales for å sikre tett overgang

- Bad - Overflate gulv

Avvik: -Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. Anbefalt tiltak vil være å skjøte på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Det registreres brennmerke på benkeplate som opplyses fra selger og komme fra duftlys

-Filter på ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Filter var tilgriset på befaringsdagen. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2020

Beskrivelse: Har bygget på tilbygg, arbeid gjort av bror som er snekker.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2022

Beskrivelse: Lagt opp strøm i tilbygg, gjennomført av søskenbarn som er elektriker.

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

Ja

Firmanavn: Ferdigattest gitt den 16.12.2024.

Beskrivelse: Tilbygg til stue og kjøkken. Satt opp lettvegg for soverom i 2. etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Gjennomført eierskifterapport i forbindelse med salg.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Gang, bad, bod/teknisk og oppholdsrom og kjøkken/stue

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 36 kvm: Gang og wc rom og 3 soverom

Frittstående bod:

BRA-e 5 kvm

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2019 har en åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen har over- og underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er montert fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med en mekanisk ventilator med avtrekk mot ventilasjonsanlegg, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn er integrert i innredningen. Knapper på stekeovn ble byttet i 2024. Kombiskap og komfyrvakt ble byttet i 2025. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet fra 2019 har fliser på gulv og vegger, og mdf panel i himling. Gulvet har gulvvarme. Badet er utstyrt med en servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk i taket og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat i kjøkken og stue. Fliser på bad.

Vegger: Slett malte vegger i kjøkken og stue. Fliser på bad.

Himling: MDF panel i kjøkken, stue og på bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: VVS-anlegget fra 2019 består av et rør-i-rør system med rørskap plassert på bod/teknisk. Hovedstoppekran med vannmåler er lokalisert på bod/teknisk.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker i plast. Avløpslufting er ført over tak.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2019, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, og tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er luftespalter under dører. Aggregatet er plassert på bod/teknisk. Det er fremlagt faktura for rens av rør til ventilasjon, datert 26.06.2025.

- Varmtvannstank: 167 liters varmtvannsbereder fra Oso, fra 2019. Berederen er plassert på bod/teknisk i rom med sluk.

- Vannbåren varme: Anlegget fra 2019 forsyner boligen med varme via gulvvarme i 1. etasje, utenom tilbygg. Varmesentral fra Vaillant er plassert i bod/teknisk.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2019. Sikringskap med automatsikringer er plassert på bod/teknisk. Anlegget er skjult med noe åpent. Det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring. Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjonen datert 28.11.2019, og for montering av ny komfyrvakt datert 03.03.2025.

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. De integrerte hvitevarene følger ved salg.

Parkering

Boligen disponerer parkering på asfaltert gårdsplass utenfor inngangsdøren. I henhold til seksjonering er det merket av en p-plass utenfor sportsboden. God mulighet for parkering på tomten.

Radonmåling

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2019. Fundamentert med ringmurselementer og støpt plate på mark med isolasjon og radonsperre.

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)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje utenom tilbygg. Panelovner er også installert.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 294 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp, renovasjon og vann.

Kommunale avgiftene opplyst er faktisk fakturerte avgifter for 2025. Vann og avløp faktureres etter forbruk som måles via montert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 4 976 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4976,- 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 1 017 492 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 069 968 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2063, bruksnummer 1, seksjonsnummer 2, festenummer 183 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/2063/1/2/183:

25.10.1951 - Dokumentnr: 302887 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 993

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

OVERDRAGELSE AV FESTERETTEN TIL ANDRE ENN FESTERENS ARVINGER

MÅ GODKJENNES AV DEPARTEMENTET

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Overført fra: Knr:3105 Gnr:2063 Bnr:1 Fnr:183 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 1 816

19.02.2026 - Dokumentnr: 195366 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Aktiv Sarpsborg AS

Org.nr: 934 500 512

Elektronisk innsendt

18.09.2019 - Dokumentnr: 1096316 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 834342 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2063 Bnr:1 Fnr:183 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 653233 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2063 Bnr:1 Fnr:183 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.12.2019. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 24.01.2019. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest for tilbygg er gitt 16.12.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger med tilhørende anlegg

Følger reguleringsplan Gang-/sykkelvei langs rv 127 (plan-ID 13013). Eiendommen er i planen regulert til felles avkjørsel.. Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 1030 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Eiendommen er også berørt av bestemmelsesområdene BS_Landskap_12, BS_Lav-moderat fortetting og BS_Landskap_03.

Eiendommen er berørt av hensynssone for støy (H220_Veg, Gul sone iht. T-1442), ras- og skredfare (H310_Kvikkleire og H310_kartlagt kvikkleiresone) og infrastruktur (H410_01) i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Eiendommen er berørt av følgende datasett i områdesanalyse; KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, KVIKKLEIRE, REGULERINGSPLAN

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 113 123

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

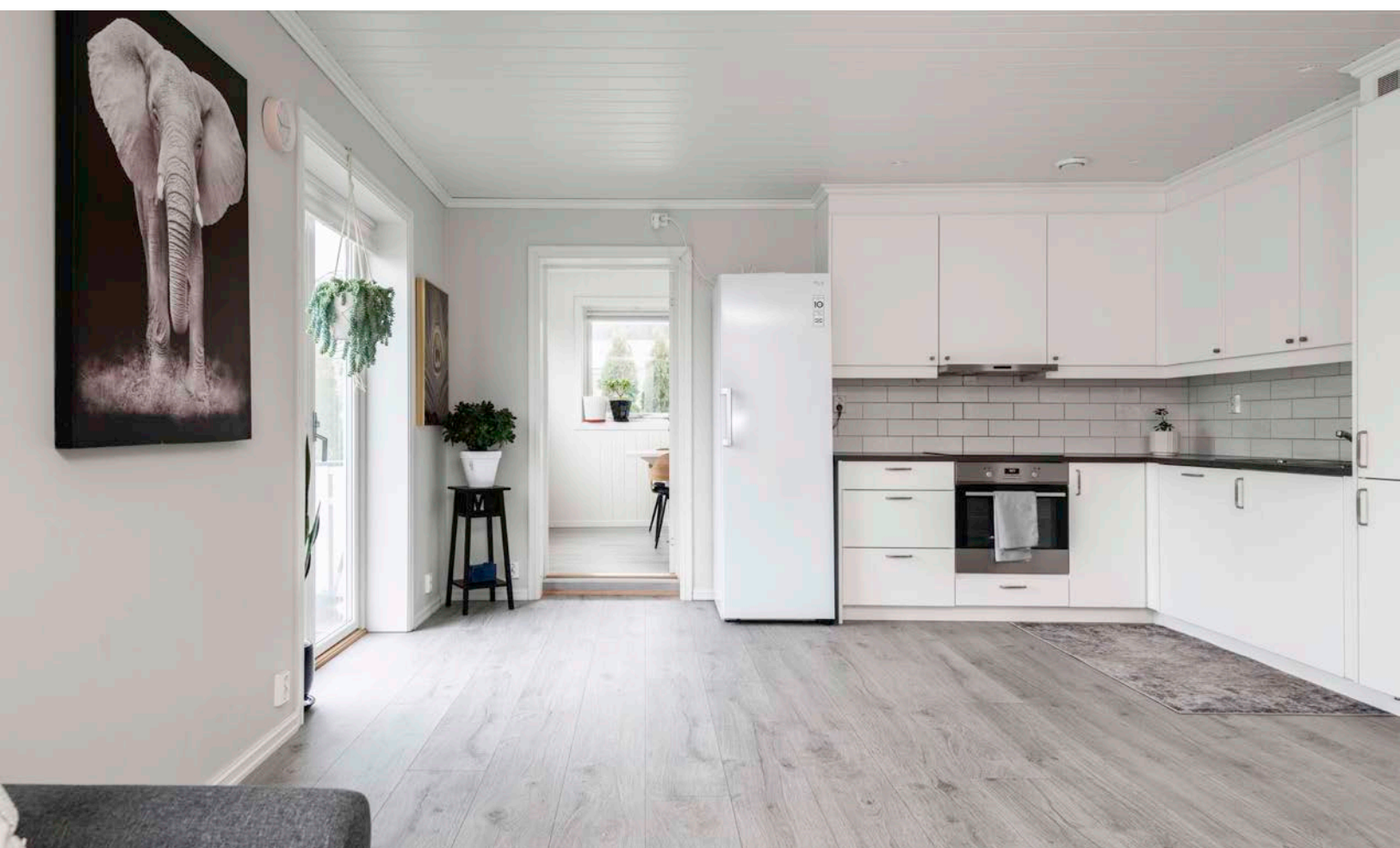
25.03.2026







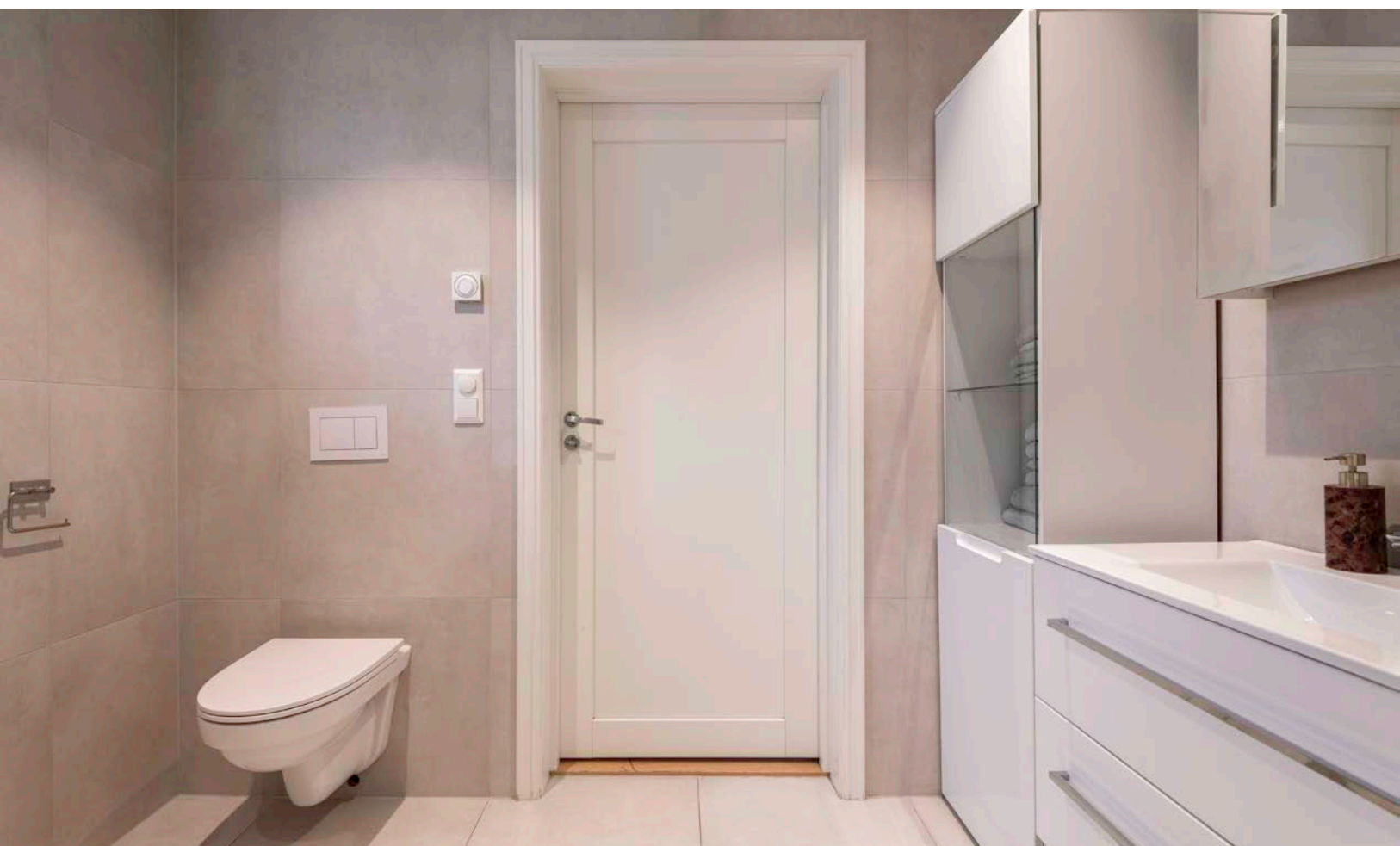


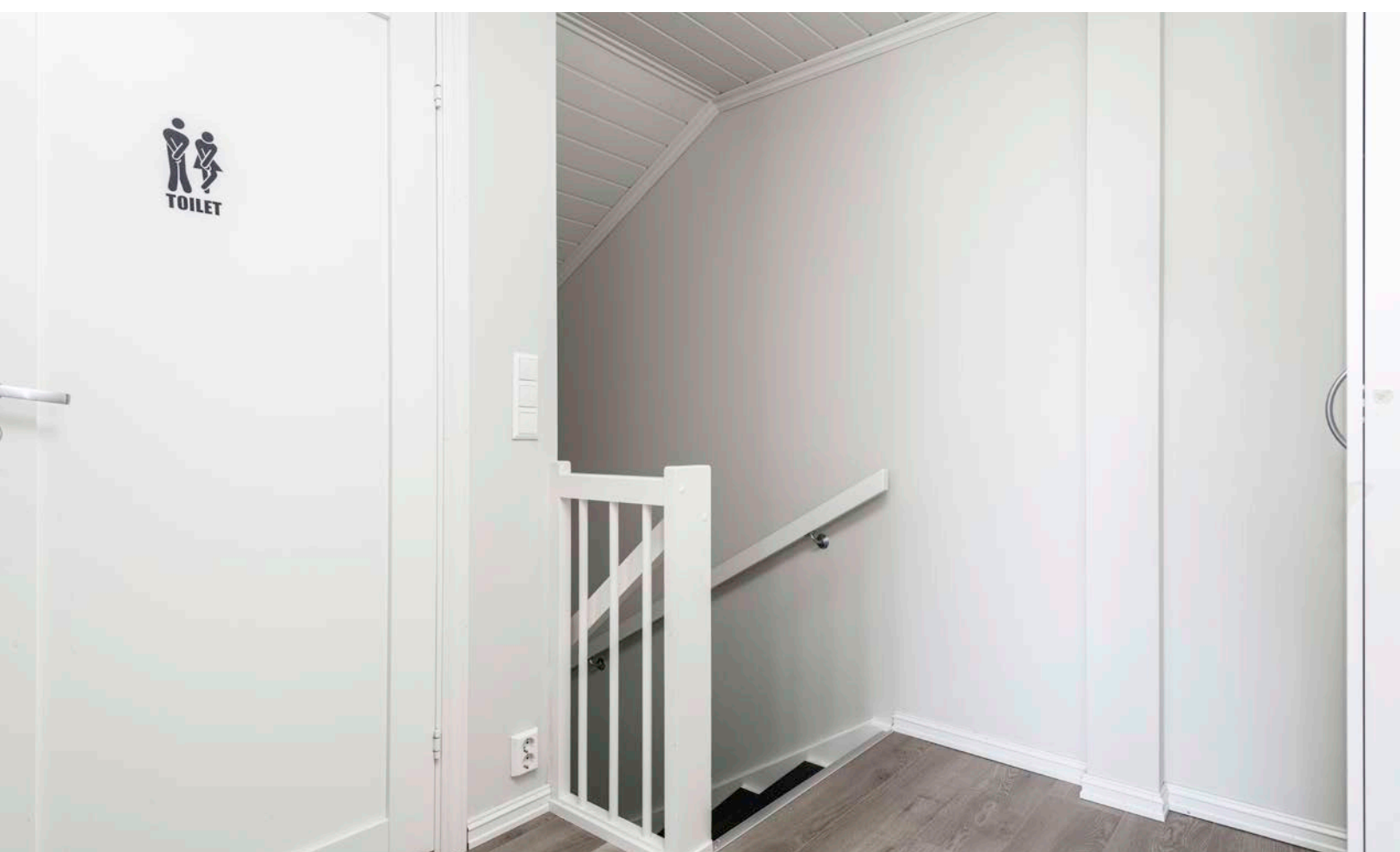






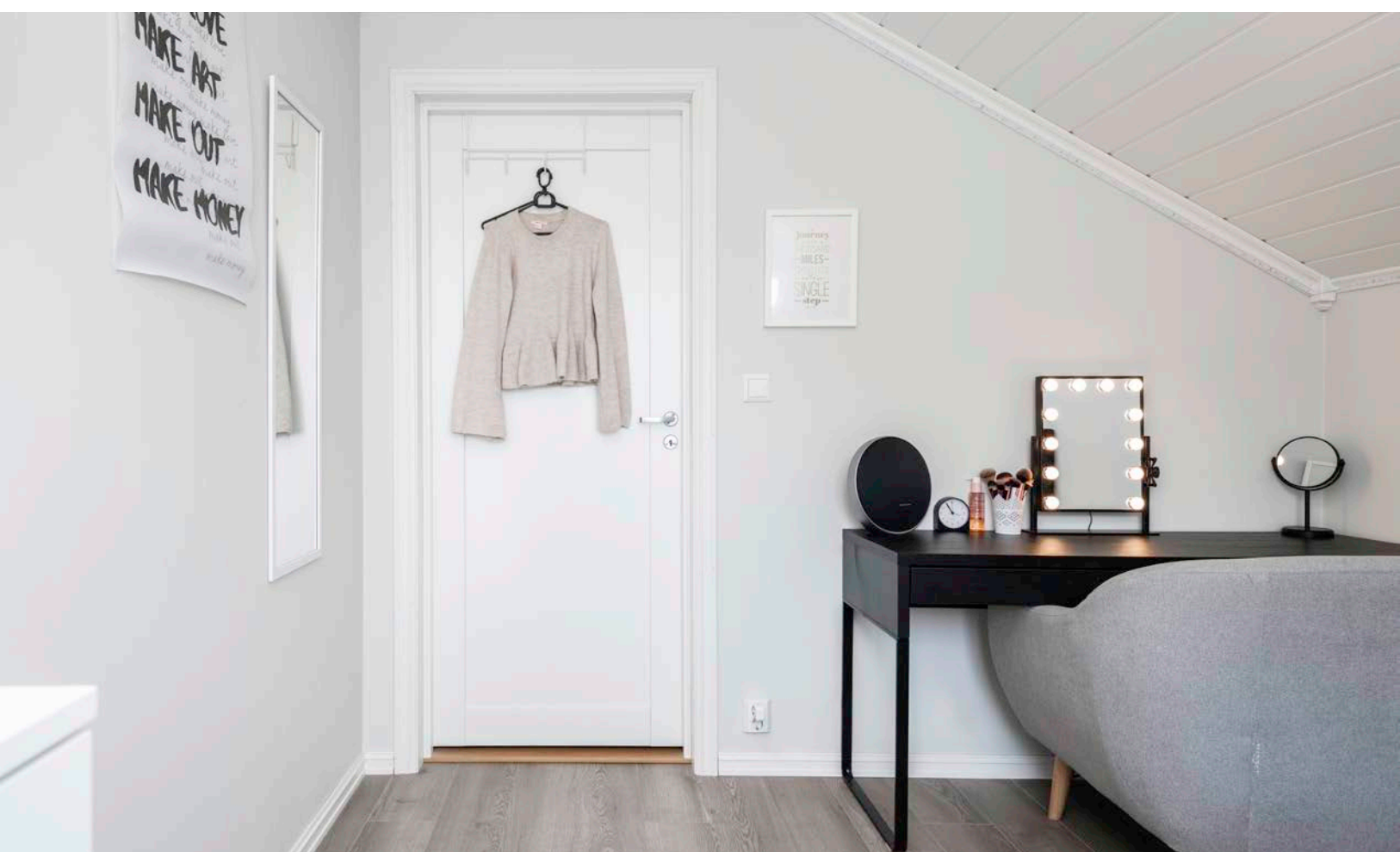


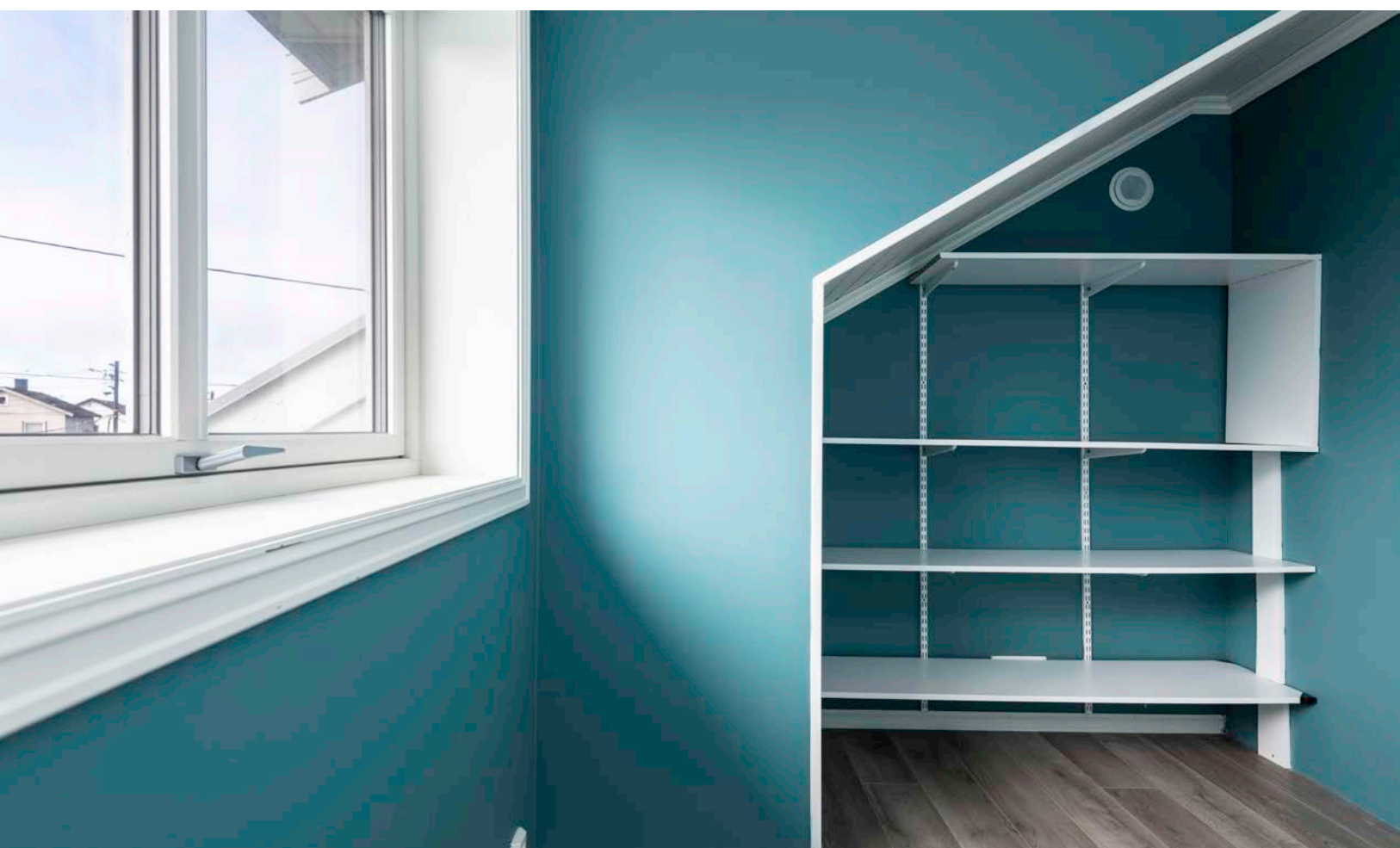
























Plantegning



Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Vedlegg

Halvpart tomannsbolig (vertikaldelt)
 Prost Krogs vei 11B
 1710 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Stian Blåvarp

Dato: 08/03/2026

Navestadveien 16
 Borgenhaugen 1738
 92850704
 stian@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2063, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Tek Bahadur Baniya og Pavi Maya Karki Baniya
Seksjonsnr:	2
Festenr:	183
Andelsnr:	-
Tomt:	Felleseiet 1030 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2019

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.02.2026
-----------------------	------------

Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Oppdragsgiver:	Tek Bahadur Baniya
-----------------------	--------------------

Tilstede under befaringen:	Tek Bahadur Baniya og Pavi Maya Karki Baniya
-----------------------------------	--

Fuktmåler benyttet:	Protimeter
----------------------------	------------

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat og opparbeidet med asfaltert gang- og parkeringsareal, mindre gressarealer samt noe beplantning. Eiendommen har offentlig adkomst, samt offentlig vann- og avløpstilknytning

Eiendommen ligger på festet tomt med Allstad AS som bortfester. Årlig festeavgift er opplyst til kr 2 164. Neste ordinære regulering av festeavgiften er opplyst å være i 2026. Regulering skjer i henhold til feste kontrakten og tomtefestelovens bestemmelser. Ved overføring av festeretten kreves samtykke fra bortfester. Eventuell innløsning av tomten kan skje i henhold til feste kontrakten og tomtefesteloven.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2019. Fundamentert med ringmurselementer og støpt plate på mark med isolasjon og radonsperre.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende malt trekledning. Tilbygg ved kjøkken er oppført i 2022 som egeninnsats.

Takkonstruksjon er saltak med prefabrikkerte takstoler. Undertak av takduk på hoveddel med betongtakstein som yttertekking. Tilbygg er tekket med takplater. Loft er utført som kaldt loft.

Vinduer og ytterdører er hovedsakelig fra byggeår med 3-lags isolerglass. Vinduer i tilbygg har 2-lags glass.

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. etasje, balansert ventilasjon og rør-i-rør system for vanninstallasjoner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår generelt i normal teknisk stand ut fra alder og byggemåte. Bygningen er oppført i 2019 som vertikaldelt tomannsbolig, med tilbygg ved kjøkken oppført i 2022. Konstruksjonen består av ringmurselementer med plate på mark, yttervegger i bindingsverk av tre og saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.

Det er registrert enkelte bygningsmessige forhold med tilstandsgrad 2 som i hovedsak knytter seg til utførelse, vedlikehold og detaljer i konstruksjonen. Terenget rundt boligen fremstår relativt flatt med lav avstand mellom terreng og ytterkledning, noe som kan gi økt fuktbelastning mot fasaden over tid.

På yttervegger og tilbygg er det registrert forhold ved utførelse av kledning og omramming som kan gi økt værbelastning og redusert uttørring. På taket er det registrert enkelte utførelsesmessige forhold ved undertak og beslag som bør følges opp.

Våtrommet fremstår funksjonelt, men det er registrert mangelfullt fall på gulv utenfor dusjsonen samt mindre slitasje på fuger. Terrassen har begrenset avstand mellom terrassebord og kledning, og terrassebord ligger stedvis tett, noe som kan redusere vannavrenning.

Samlet sett vurderes boligen å ha normal teknisk tilstand ut fra alder, men med enkelte forhold som bør følges opp for å sikre god funksjon og begrense risiko for fukt- og vedlikeholdsrelaterte skader over tid.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vannbåren gulvvarme 1.etg utenom tilbygg
- Panelovn
- Ingen oppvarming 2.etg

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

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

Vegger:Slett malt, fliser og Mdf panel

Tak:Tak-ess og mdf panel

Gulv:Fliser og laminat

2.ETG

Vegger:Slett malt

Tak:Mdf panel

Gulv:Laminat

Overflater er generelt hele og pene. Det må forventes sår og merker etter oppheng og generelt bruk

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 4mm på strekker under 2 meter og opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 7mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

-Det registreres bom (hulrom) under fliser i gang

-Gulver med normal slitasje iht. alder

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht. alder

ANNET:

-Wc rom i 2.etg på ca 1.2 kvm med laminat på gulv, slett malte vegger og mdf panel i himling. Rommet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett med lekkasjesikring under. Det er montert lufteventil i vegg mot boligens ventilasjonsanlegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Oppført tilbygg 1.etasje 2022 som egeninnsats
- Satt opp vegg for ekstra soverom 2.etg
- Byttet downlights i boligen 2025
- Byttet laminatgulv kjøkken/stue 2025
- Malt overflater innvendig 2025

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	59	-	-	19
2.Etasje	36	-	-	-
SUM BYGNING	95	-	-	19
SUM BRA	95			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod	-	5	-	-
SUM BYGNING	-	5	-	-
SUM BRA	5			

BRA-i:

- 1.Etasje
 - Gang, bad, bod/teknisk, oppholdsrom og kjøkken/stue
- 2.Etasje
 - Gang, wc rom og 3 soverom

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

- Takhøyden i 1.etasje er ca 2.22-2.41 meter, tilbygg med skråhimling ca 2.54-2.65 meter
- Takhøyden i 2.etasje er med skråhimling ca 1.51-2.37 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- 2.etasje med skråhimling, målbart areal er medregnet i arealberegningen
- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Utvendig bod på ca 5 kvm. Støpt plate mot grunn med grunnmur av betong. Uisolert bindingsverk utvendig kledd med liggende kledning og yttertak med takpapp.

- Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en enkel beskrivelse.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Stian Blåvarp

Takstmann BMTF

08/03/2026

Stian Blåvarp

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

- På befaringsdagen var området foran utkast til nedløp oppfylt med gjenstander som kan hindre avrenning. Fri bortledning av takvann bør sikres for å redusere fuktbelastning mot konstruksjon
- Det var ikke mulig å foreta inspeksjon av grunnmur under terrassen på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

- Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid
- Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fukt-skader i ytterveggenes konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra byggeår 2019. Mengde isolasjon antas å være ca 25 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Selger opplyser at oppføring av tilbygg ved kjøkken er utført som egeninnsats 2022.

-Det er påvist luftespalte mellom utlekting og trekledning på selve boligen, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjonen iht dagens byggemåte

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

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i 2022. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

Merknader:

-Det registreres generelt lav avstand mellom terreng og ytterkledning, som nevnt under terrengforhold. På tilbygg er kledning ført ned mot terreng uten synlig luftespalte i underkant. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke konstateres uten inngrep. Lav avstand til terreng kombinert med manglende synlig luftespalte kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, samt sikre luftespalte i underkant for å bedre uttørking og redusere fuktrisiko

-Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

-Ytterkledning bærer preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Det registreres oppsprekking og værpåvirkning, særlig på omramming og hjørnekasser. Lav avstand mellom kledning og terreng medfører økt fuktbelastning og kan bidra til raskere nedbrytning av overflater. Ved manglende vedlikehold vil trevirket være mer utsatt for fuktopptak og påfølgende skadeutvikling over tid. Det anbefales utbedring og nødvendig overflatebehandling for å ivareta videre levetid

-I overgang mellom eksisterende vegg og tilbygg er konstruksjonen lukket, og utførelse av tettesjikt, vindsperre og sammenkobling mellom gammel og ny vegg er ikke dokumentert eller synlig. Innvendig i tilbygget fremstår det som at tidligere ytterkledning fortsatt inngår i veggoppbygningen, noe som gjør overgang og oppbygning mindre oversiktlig. Hvordan tettesjikt og ventilering er løst i denne delen av konstruksjonen er derfor ukjent.

Uavklarte løsninger i slike overganger kan medføre risiko for luftlekkasjer, kuldebroer og fuktinntrenging over tid dersom detaljeringen ikke er korrekt utført

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra byggeår 2019

Vinduer i tilbygg med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2018-2020.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Vurdert under punkt 2.1 yttervegg
- Det registreres overflateslitasje og mindre merker på innvendige vinduer og foringer. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten betydning for funksjon. Lokal utbedring kan utføres ved behov
- Ytterdøren og sidefelt til terrassedør subber mot terskel/karm ved åpning og lukking. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørbled

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Tilbygg oppført med sperrer av tre, utvendig tekket med decra takplater.

På loft er det observert brannskille i konstruksjonen mot nabo.

- Konstruksjonen er delvis kontrollert fra innside via stige i lukes lysåpning og fra utside via bakkenivå
- Konstruksjonen er i hovedsak lukket på tilbygg, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

Merknader:

- Takkonstruksjonen er utført med takduk som undertak, og lufting er etablert over undertaket med innluft i bunn av takstein ved takfot. Det er ikke benyttet luftede takrennekroker, og takrenne ligger tett mot forkantbord. Det er heller ikke observert synlig luftespalte i gesims/takutstikk eller ventil i gavlvegg. Løsningen fremstår funksjonell, men gir noe mer begrenset ventilering enn en optimal løsning med luftede kroker og tydelig definert lufting ved gesims. Dette er også tilfellet ved tilbygget. Forholdet vurderes som mindre gunstig utførelsesmessig, uten at det er påvist skader på befaringsdagen. Anbefalte tiltak vil være og bytte takrennekroker, samt etablere spalte i gesims/takutstikk
- Grunnet manglende tilkomst på tilbygg, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 2019
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Takets oppbygning med undertak av takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål på selve boligen.

På tilbygg opplyser selger at det er bygget opp med asfalt undertak, sløyfer, lekter og yttertak av dekra plater.

- Undertak er delvis kontrollert innside via stige i lukes lysåpning, yttertak kontrollert fra bakkenivå da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket
- Konstruksjonen er i hovedsak lukket på tilbygg, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

Merknader:

- Yttertak på tilbygg er lukket konstruksjon, og det var ikke mulig å foreta inspeksjon av undertak eller kontrollere oppbygning uten inngrep. Konstruksjonen er derfor kun vurdert ut fra synlige forhold
- Det registreres at det mangler beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygg. Vannbrett fremstår uten tilstrekkelig beskyttelse, og kledning ligger tett mot vannbrett. Manglende beslag kan medføre at nedbør trenger inn i konstruksjonen over tid. Tett avslutning mellom kledning og vannbrett reduserer uttørkingsmulighet og øker risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Montering av beslag og etablering av korrekt avslutning med lufting anbefales
- Fra luke mot loft registreres det at spiker har perforert undertaket flere steder. Perforeringer i undertak svekker konstruksjonens sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Slike gjennomføringer reduserer undertakets funksjon som sikkerhet mot inntrengende nedbør og kan over tid føre til fuktpåvirkning i isolasjon og bærende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere omfanget og utføre lokal tetting for å sikre undertakets videre funksjon
- Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takduk skades over tid

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

Kaldtloft med tilkomst via inspeksjonsluke i himling 2.etg, loftet er ikke gangbart. Loftet har undertak av diffusjonsåpen duk. Lufting er basert på ventilering over undertaket.

Merknader:

- Som vurdert i tidligere punkt, det registreres spiker som har perforert undertaket. Perforeringer svekker undertakets sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Lokal kontroll og tetting anbefales
- Det registreres at isolasjonsplater ikke ligger tett inntil hverandre enkelte steder. Åpne skjøter kan redusere isolasjonsevnen og gi lokale kuldebroer. Det anbefales å legge isolasjonen tettere sammen for å sikre jevn isolerende effekt
- Da det ikke var mulighet for full tilkomst rundt på hele loftet kan det være forhold som ikke har blitt avdekket fra tilgjengelig område på befaringsdagen

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har markplattning på ca 19.4 kvm med utgang fra stue 1.etg, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside og rekkverk i stående format.

Det er ikke krav til rekkverk da plattning ligger under 0.5 meter over terreng.

-Selger opplyser om at terrassen ble sist behandlet i 2024. Videre fremtidig vedlikehold må kunne regnes med

Merknader:

- Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
- Det var ikke mulig å foreta inspeksjon under plattingen på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst. Tilstand på fundamentering og underliggende konstruksjon er derfor ikke vurdert, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes
- Terrassebord ligger tett flere steder, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid
- Rekkverk og terrassebord har behov for vedlikehold. Uten vedlikehold kan treverket bli mer utsatt for fukt og nedbrytning over tid

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Bad på ca 6.4 kvm med fliser på gulv og vegg, mdf panel i himling.
Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghegt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk i tak mot boligens ventilasjonsanlegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
- Innredning har synlige merker og mindre skader i overflater, herunder avskalling og kantutslag på skuffefronter. Forholdet vurderes som kosmetisk slitasje uten betydning for funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan utføres ved behov
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
- Det registreres slitt og misfarget mykfug i overgang mellom vegg og servant. Svekket fug kan redusere tetthet og medføre at vann trenger inn bak innredning over tid. Utskifting av mykfug anbefales for å sikre tett overgang
- Terskel har bruksmerker. Forholdet er av kosmetisk karakter

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall fra dør og vegger mot sluk (ikke 1:100) Fall rundt sluk har 1:50 fall 80 cm ut fra senter sluk
- Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 29mm som er tilfredsstillende

Merknader:

- Stedvis riss i mykfuger under toalett og dusjkabinett, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. Anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende vegg i gang for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, tegn til mansjett under klemring

Selger har fremlagt minnepenn med dokumentasjon på produkter som er benyttet av membran på våtrommet.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og type er ukjent.

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue med laminat på gulv, slett malte vegger og mdf panel i himling. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er montert fliser mellom overskap og benkeplate. Integriert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk mot ventilasjonsanlegg.

- Skuffer og dører er funksjonstestet
- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med noe slitasje iht bruk og alder

Selger opplyser:

- Byttet knapper på stekeovn 2024
- Kombiskap og komfyrvakt byttet 2025

Merknader:

- Dels sår og merker på innredninger og fronter som kommer av bruk
- Det registreres brennmerke på benkeplate som opplyses fra selger og komme fra duftlys
- Filter på ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Filter var tilgriset på befaringdagen. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
- Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Det er WC med innebygget sisterner.
- Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
- Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
- Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran med vannmåler plassert på bod/teknisk og er funksjonstestet
- Rørskap med drenering mot rom med sluk
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og wc-rom
- Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket over nabo sin del
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Vanntilførsel til utekran er tilkoblet vann under kjøkkenvask, denne har ikke endetetting, men det er montert lekkasjesikring på gulv under kjøkkenvask som vil registrere evt. lekkasje
- Noe tegn til begynnende korrosjonsdannelser på enkelte koblinger i rørskap, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

167 liter varmtvannsbereder fra Oso, plassert på bod/teknisk. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

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

- Det er ikke observert tegn til lekkasjer på befaringsdagen

Merknader:**TG 1** 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i 1.etg utenom tilbygg. Anlegget fra byggeår 2019, varmesentral fra Vaillant plassert i bod/teknisk.

- Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
- Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er plassert på bod/teknisk
- Selger opplyser om at filter har regelmessig blitt skiftet hver 6mnd. Sist gang skiftet oktober 2025

Selger har fremlagt faktura for rens av rør til ventilasjon, datert 26.06.2025

Merknader:

- Filter på kjøkkenventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod/teknisk. Anlegget er skjult med noe åpent, det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon ny tomannsbolig, utført av Elisenberg Elektro As. Datert 28.11.2019

-Montering av ny komfyrvakt, utført av Bolig Elektrikeren As. Datert 03.03.2025

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

Tilbakemelding fra ELVIA:

- Det er ikke utført kontroll på denne eiendommen

Merknader:

- Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon angående det elektriske i tilbygg
- Det registreres noe lang avstand mellom klammer på kabler i tilbygg
- Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Selger har fremlagt tegninger for boligen, datert 23.05.2019. Fremlagte tegninger samsvar med dagens bruks gjeldene opprinnelig bolig 1 og 2 etasje

-Det foreligger tegninger for boligen med tilbygg, datert 21.05.2021. Fremlagte tegninger samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig, datert 10.12.2019

-Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 16.12.2024

BRANN OG SIKKERHET:

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

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen pipe/skorstein i boligen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	<ul style="list-style-type: none"> -Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid -Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> -Det registreres generelt lav avstand mellom terreng og ytterkledning, som nevnt under terrengforhold. På tilbygg er kledning ført ned mot terreng uten synlig luftespalte i underkant. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke konstateres uten inngrep. Lav avstand til terreng kombinert med manglende synlig luftespalte kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørking av konstruksjonen over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, samt sikre luftespalte i underkant for å bedre uttørking og redusere fuktrisiko -Utvendig omramming på tilbygg er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belisting, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Ytterkledning bærer preg av slitasje og vedlikeholdsbehov. Det registreres oppsprekking og værpåvirkning, særlig på omramming og hjørnekasser. Lav avstand mellom kledning og terreng medfører økt fuktbelastning og kan bidra til raskere nedbrytning av overflater. Ved manglende vedlikehold vil treverket være mer utsatt for fuktinntak og påfølgende skadeutvikling over tid. Det anbefales utbedring og nødvendig overflatebehandling for å ivareta videre levetid
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	<ul style="list-style-type: none"> -Det registreres at det mangler beslag i overgang mellom vegg og tak over tilbygg. Vannbrett fremstår uten tilstrekkelig beskyttelse, og kledning ligger tett mot vannbrett. Manglende beslag kan medføre at nedbør trenger inn i konstruksjonen over tid. Tett avslutning mellom kledning og vannbrett reduserer uttørkingmulighet og øker risiko for fuktpåvirkning og råteskader. Montering av beslag og etablering av korrekt avslutning med lufting anbefales -Fra luke mot loft registreres det at spiker har perforert undertaket flere steder. Perforeringer i undertak svekker konstruksjonens sekundære tettesjikt og kan medføre lekkasje dersom takstein slipper inn vann. Slike gjennomføringer reduserer undertakets funksjon som sikkerhet mot inntrengende nedbør og kan over tid føre til fuktpåvirkning i isolasjon og bærende konstruksjon. Det anbefales å kontrollere omfanget og utføre lokal tetting for å sikre undertakets videre funksjon -Det er ikke montert fuglebånd mellom nederste takstein og beslag. Fuglebånd hindrer fugl i å bygge reir. Fuglereir hindrer luftsirkulasjon og øker risikoen for at lekten råtner og at takduk skades over tid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<ul style="list-style-type: none"> -Avstand mellom trekledning og terrassebord er mindre enn anbefalt. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning -Terrassebord ligger tett flere steder, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> -Innredning har synlige merker og mindre skader i overflater, herunder avskalling og kantutslag på skuffefronter. Forholdet vurderes som kosmetisk slitasje uten betydning for funksjon. Lokal utbedring eller overflatebehandling kan utføres ved behov -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming -Det registreres slitt og misfarget mykfug i overgang mellom vegg og servant. Svekket fug kan redusere tetthet og medføre at vann trenger inn bak innredning over tid. Utsifting av mykfug anbefales for å sikre tett overgang
7.1.2	Bad Overflate gulv

	<p>-Fall på gulv utenfor dusj er mangelfull iht byggemåte. Fall på gulv utenfor dusj skal enten ha 1:100 på hele gulvet eller synlig oppkant med membran på minimum 1,5 cm over ferdig gulv ved dør. anbefalt tiltak vil være å skjote på membran og heve terskel slik at høydeforskjell blir 1,5 cm. Utbedring i slike tilfeller er en delikat prosess og vil kunne berøre flere bygningsdeler</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>-Det registreres brennmerke på benkeplate som opplyses fra selger og komme fra duftlys -Filter på ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Filter var tilgriset på befaringdagen. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare</p>



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

Pavi Maya Karki Baniya

Tek Bahadur Baniya

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Prost Krogs Vei 11B

1710 Sarpsborg

3105-2063/1/183/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Har bygget på tilbygg, arbeid gjort av bror som er snekker.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp strøm i tilbygg, gjennomført av søskenbarn som er elektriker.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg til stue og kjøkken.
Satt opp lettvegg for soverom i 2. etasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest gitt den 16.12.2024.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gjennomført eierskifterapport i forbindelse med salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Prost Krogs vei 11B - Nabolaget Tune/Nedre Lande - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Valaskjold omsorgsenter	4 min	🚶
Totalt 11 ulike linjer		0.4 km
Sarpsborg stasjon	23 min	🚶
Linje RE20		2 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min	🚆

Skoler

Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ...)	8 min	🚶
267 elever, 15 klasser		0.7 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)	9 min	🚶
97 elever, 9 klasser		0.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	11 min	🚶
421 elever, 22 klasser		0.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	🚶
553 elever, 38 klasser		1.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚆
366 elever, 23 klasser		2.6 km
St. Olav videregående skole	21 min	🚶
860 elever, 42 klasser		1.8 km
Kalnes videregående skole	8 min	🚆
380 elever, 30 klasser		6.9 km

Ladepunkt for el-bil

Stopp Tune Senter, Sarpsborg	9 min	🚶
Extra og Obs Bygg Tune	11 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

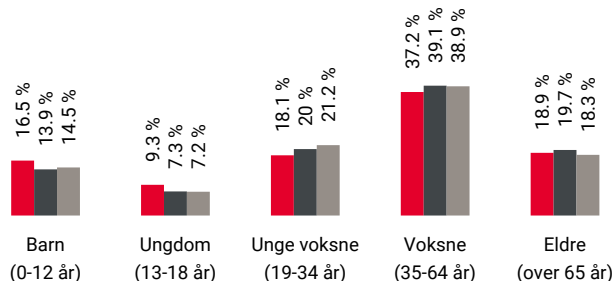
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tune/Nedre Lande	1 071	452
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valaskjold barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
67 barn		0.4 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år)	8 min	🚶
75 barn		0.7 km
Lande Gård barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
66 barn		0.9 km



Dagligvare


Coop Extra Lande Senter	7 min	🚶
PostNord		0.6 km
Spar Tune	7 min	🚶





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. Gående
-  3. Buss

 Gateparkering
Lett 86/100

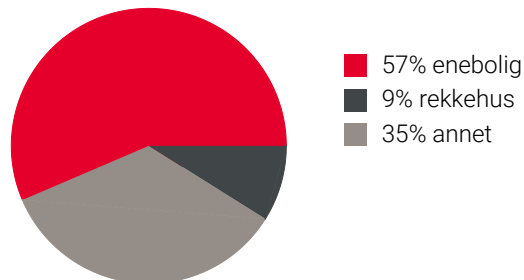
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

 Trafikk
Lite trafikk 80/100


Sport

-  Prost krogsvai balløkke 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Valaskjold lekeplass 7 min 
Ballspill, basket 0.6 km
-  SATS Tunejordet 7 min 
-  Actic Sarpsborg 11 min 

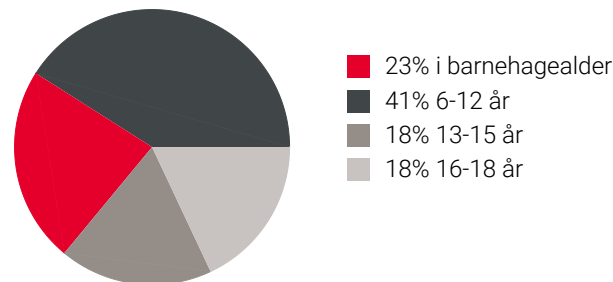
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Lande Senter 5 min 
-  Boots apotek Lande 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

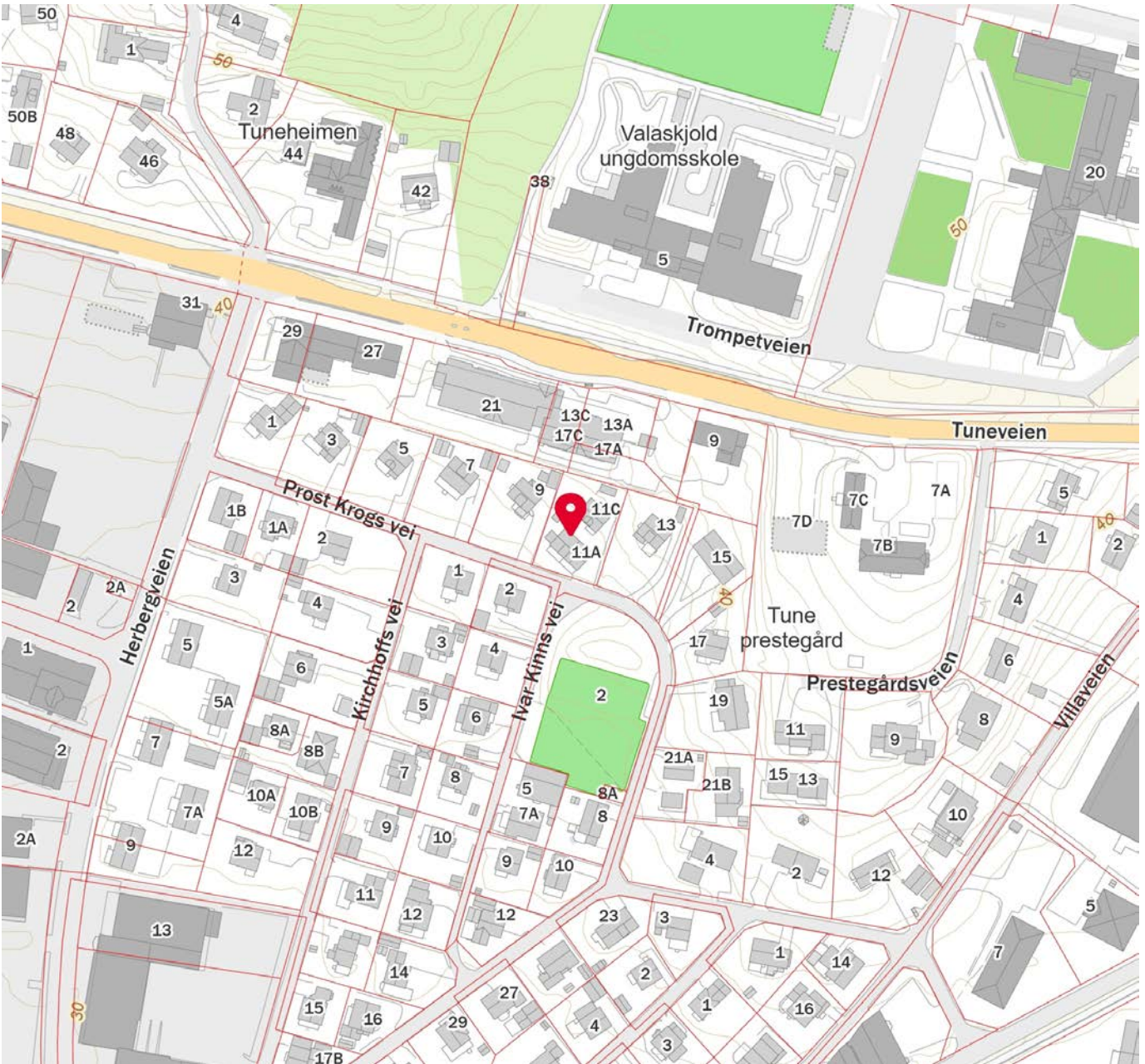


0% 43%

-  Tune/Nedre Lande
-  Fredrikstad/Sarpsborg
-  Norge

Sivilstand

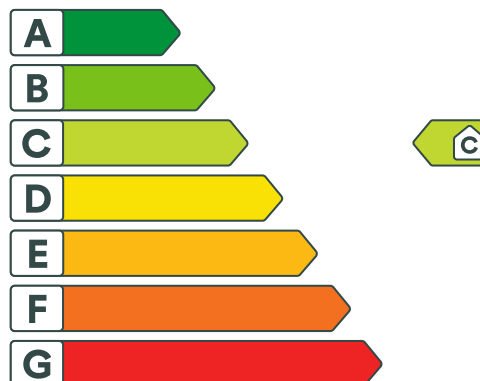
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



Adresse Prost Krogs vei 11B, 1710 SARPSBORG	
Dato for energimerking 19.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-272363
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300728240
Gårdsnummer 2063	Bruksnummer 1
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2019	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 89,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
131,34 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 164 kWh



Prost Krogs vei 11B, 1710 SARPSBORG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Prost Krogs vei nr.11

Avskrift av dokument nr. 2887 57-257/10
Tune sokneprestens belegg
Kjfr. S/S

FESTEKONTRAKT

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret.)

Undertegnede sokneprest — ~~residerende kapellan~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets¹⁾ godkjenning til

herr Thor Eidet

en parsell på ca. 1103,7 m²

av

Tune prestegard — ~~kapellgard~~ gards nr.

bruks nr. 1 i Tune herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Grensebeskrivelse:

Mot nord: 26,15 meter

Mot øst : 39,75 "

Mot syd : 26,20 "

Mot vest: 38,65 "

Diagonalen nordøst-sydvest er 47,75 meter. Tomten er utstukket etter reguleringsplanen, og er forskriftsmessig merket i terrenget. Dens beliggenhet i forhold til polygonnettets vises på målebrevet.

Arealet er netto: 1025,1 m²

Veigrunn Pr.Krogs vei: 78,6 "

Totalt: 1103,7 m²

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1.mai 1951.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 83,00 som betales til soknepresten — ~~den residerende kapellan~~ eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen 1.mai hvert år

¹⁾ Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som når som helst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirke-departementet, kreve holdt skjønnet til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhengning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.

Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterrett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige¹⁾ vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfalltid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst

¹⁾ Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

(f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens óg husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommissjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.
11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.
12. På tomten må ikke drives kaffé, handel eller fabrikkvirksomhet
13. Festeren godtar den av Kirkedepartementet godkjente festeavgift.

Tune Prstegård^e mai 1951

Ivar Kinn

Thor B. Eidet

Anne Lise Eidet

Det bekreftes at festeren og hans hustru har skrevet sine navn i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Julius Strømme

Willy Grandahl

Dette dokument, som er stempelpliktig etter lov av 9/8 1839 § 2, er i dag etterstemplet her med dobbelt gebyr kr. 50,- femti kroner, i h.t. lov av 6/8 1897 § 2, jfr. lov av 11/4 1885 § 3a.

TUNNE NOTERSTAMPEN, BARBERBORG 25. oktober 1951.

Jens Edv. Haugland.

dfm.

G O D K J E N T

på disse vilkår:

- 1) Festeavgiften fastsettes til kr. 83,- årlig.
- 2) Stempelmerker til kr.25,- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra idag.

Kirke og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 11. juni 1951.

Lars Moen

Thor Halvorsen

AKTIV SARPSBORG AS
Karl Johans gate 1
1706 Sarpsborg
Karl David Torp Iversby

Vår dato: 05.03.2026
Deres dato:
Vår ref.: 26/421 - 3 / RUNSOR
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Tune prestegard - Informasjon om festeforhold - K00001080

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. **Når ny fester blir kjent, må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.allstad.no.** Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett og innhente informasjon | Allstad](#)

I tillegg må ny fester fylle ut «Egenerklæring om festeformål». Dette skjemaet ligger ved dette følgebrevet og må lastes opp når du sender inn informasjon om ny fester.

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3105-2063/1/183/2
Kontraktsnr: K00026978
Fester:
Tek Bahadur Baniya

Medfester:
Pavi Maya Karki Baniya

1. Nåværende festeavgift for overføring er kr 2 164,- for sameiet.
2. **Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 2026.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften er engangsløftet.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. **Utestående krav er kr 7 175,-** hos Allstad. For opplysninger om eventuelle utestående inkassokrav, vennligst kontakt Kredinor, tlf: 06900 eller kundeservice@kredinor.no. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år.
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 2 500,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke

Opplysningsvesenets fond og Clemens Eiendom ble fra 1. september 2024 til Allstad AS.

har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.

13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at opplysninger gitt i skjemaet eller som kommer frem av festekontrakten kan være uriktige eller upresise. Bortfester tar ikke noe ansvar for at opplysningene er korrekte. Fester har disponert eiendommen, og vil normalt kjenne de faktiske forhold ved eiendommen, rettigheter mv.

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

I alle våre festekontrakter er det avtalt at overdragelse av festerett krever samtykke. Overføring sikrer at Allstad til enhver tid vet hvem som er fester og rettmessig regulering av festeavgiften. Overføring av festerett uten samtykke er derfor ikke gyldig.

Fester har som hovedregel rett til å overføre festeretten, og en nektelse må skje på saklig grunnlag. Eksempelvis godkjenner ikke Allstad formålsendringer der hvor festet går over til bolig- eller fritidsfeste i de tilfeller hvor formålet med festet har vært noe annet.

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

Det gjøres oppmerksom på at alle kostnader forbundet med overføringen dekkes av fester.

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Med vennlig hilsen
Allstad

Runa Sorknes
Kontraktsforvalter
Runa.Sorknes@allstad.no
90249424

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Tune prestegard – 3105-2063/1/183/2
 - Kontraksnummer: K00026978
 - Ny hovedfester navn: , fnr.
1. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
 2. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
 3. Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - a. Tomten er ubebygd
 - b. Bygningen leies ut
 - c. Bygningen er ubebodd
 - d. Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - e. Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - f. Annet
 4. Overtakelsesdato ved overføring av festeretten (Gjelder ikke ved innløsning:_____

Fester sin postadresse fylles ut

Sted dato

Festers underskrift

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602580038
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 938801363
 Navn SARPSBORG KOMMUNE

Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 988232440
 Navn VESTENGVIEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS

Bruksenhet Lilletuneveien 6B, 1711 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0105	2063	1	183

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0105	2063	1	183	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2063	1	183	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2063	1	183	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei
0105	2063	1	183	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1096316 Tinglyst: 18.09.2019
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Frank Schander

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Vestengveien eiendomsutvikling AS	988232440	klaus@grandahlbil.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Lilletunveien 6B	1711	Sarpsborg	90950314

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	2063	1	183

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988232440	Vestengveien eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4	B	1	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 4				Nevner = 4											

Dato	Innsenderens underskrift
6/5-19	Kj Brandt

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

6/5-19

Innsenderens underskrift

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

Side 2 av 4

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

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>SARPSBORG 4/5-19</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Klaus Grandahl</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Klaus Grandahl For/Vestengveien eiendomsutvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>0105</i>	Kommunens navn <i>Sarpsborg</i>	Gårdsnr. <i>2063</i>	Bruksnr. <i>1</i>	Festenr. <i>183</i>
Dato <i>14/8-2019</i>	Underskrift <i>Espen Dannevad</i>	Stempel Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og fest Postboks 237, Sarpsborg 170... Org.nr.: 938 801 363		
Dato <i>6/5-19</i>	Innsenderens underskrift <i>Klaus Grandahl</i>			

Prosjekt
Plan 1. etg
 Prost Krogs vei 11
 1710 Sarpsborg

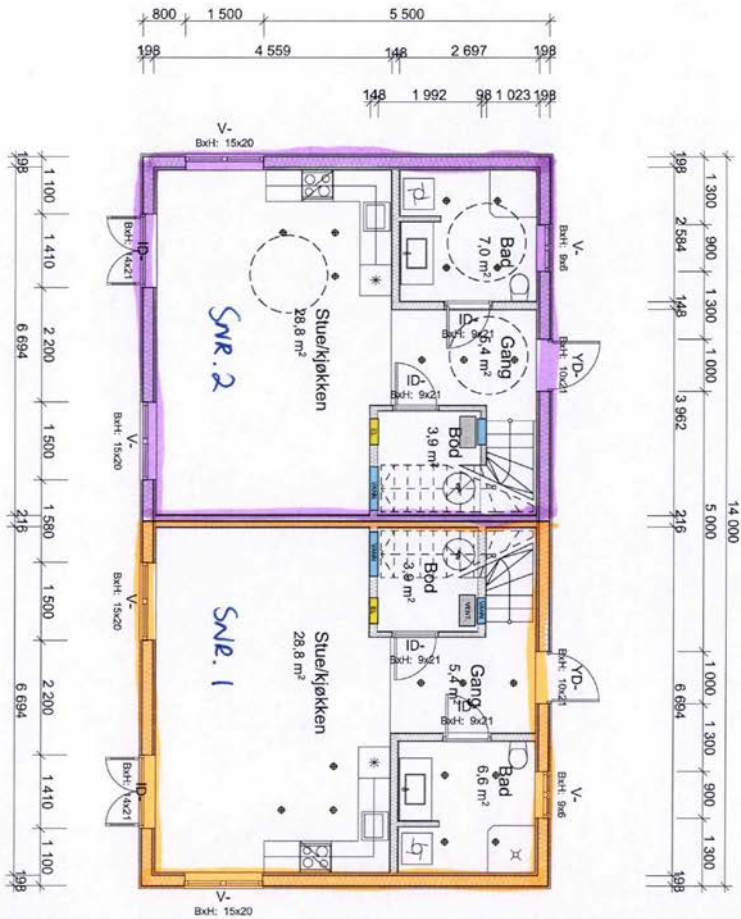
Tilbyrder
**Vestengveien
 eiendomsutvikling AS**

Etter
 09.04.2019
 207775

Utt
 1/75
 A21-001
 LT



NO	REVISJON	DATA



Prosjekt
Plan 2. etg
 1710 Sarpsborg

Tilbyrder
**Vestengveien
 eiendomsutvikling AS**

Dato: 06.04.2018
 Utv./Bv.: 207775
 Mall: 1-75
 Tegneoppn.: A21-002
 Rev. ID: LT



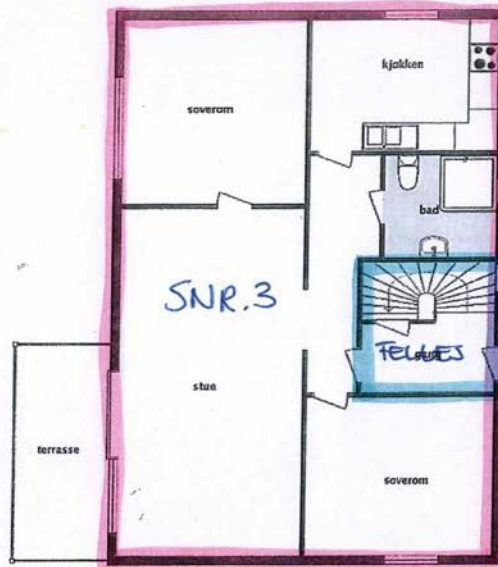
Rev.	Rev. beskrivelse	Dato



Kjeller



1.Etasje

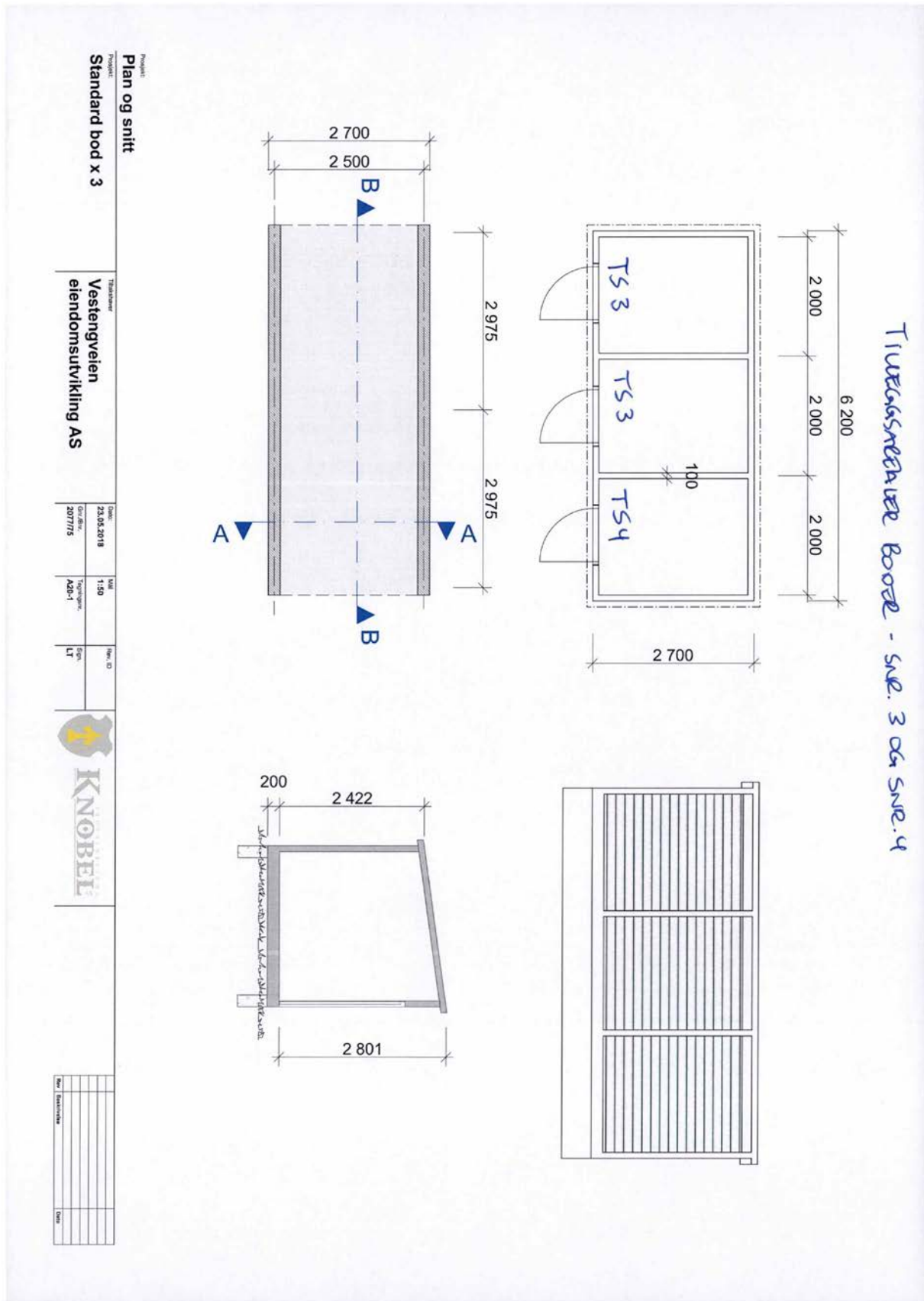


2.Etasje



EKSISTERENDE BOLIG

Rett kopi bekreftes
Raymond B. [Signature]
Eiendomsmegler





Prosjekt:
Fasader
 Adresse:
Prost Krogs vei 11
1710 Sarpsborg

Utarbeidet av:
Vestengveien
eiendomsutvikling AS

Oppstart	07.09.2018	Skala	1:100	Form ID	LT
Dokumentnr.	207775	Prosjekt	A40-1	Sign.	



Rev	Beskrivelse	Dato

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2063/1, 2063/1/1, 2063/1/2, 2063/1/3, 2063/1/6, 2063/1/44,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	2063/1/46, 2063/1/47, 2063/1/48, 2063/1/50, 2063/1/54, 2063/1/58, 2063/1/61, 2063/1/63, 2063/1/65, 2063/1/67, 2063/1/71, 2063/1/72, 2063/1/82, 2063/1/86, 2063/1/88, 2063/1/89, 2063/1/90, 2063/1/92, 2063/1/95, 2063/1/98, 2063/1/101, 2063/1/102, 2063/1/106, 2063/1/107, 2063/1/109, 2063/1/116, 2063/1/119, 2063/1/121, 2063/1/126, 2063/1/135, 2063/1/141, 2063/1/143, 2063/1/145, 2063/1/146, 2063/1/149, 2063/1/150, 2063/1/152, 2063/1/153, 2063/1/154, 2063/1/155, 2063/1/158, 2063/1/163, 2063/1/172, 2063/1/175, 2063/1/178, 2063/1/181, 2063/1/182, 2063/1/183, 2063/1/183/1, 2063/1/183/2, 2063/1/183/3, 2063/1/183/4, 2063/1/184, 2063/1/185, 2063/1/190, 2063/1/193, 2063/1/196, 2063/1/197, 2063/1/200, 2063/1/203, 2063/1/204, 2063/1/205, 2063/1/208, 2063/1/209, 2063/1/217, 2063/1/219, 2063/1/220, 2063/1/222, 2063/1/223, 2063/1/225, 2063/1/229, 2063/1/232, 2063/1/233, 2063/1/234, 2063/1/235, 2063/1/237, 2063/1/238, 2063/1/248, 2063/1/249, 2063/1/250, 2063/1/252, 2063/1/253, 2063/1/255, 2063/1/256, 2063/1/258, 2063/1/259, 2063/1/261, 2063/1/265, 2063/1/266, 2063/1/267, 2063/1/273, 2063/1/274, 2063/1/275, 2063/1/275/1, 2063/1/275/2, 2063/1/276, 2063/1/280, 2063/1/281, 2063/1/282, 2063/1/284, 2063/1/285, 2063/1/289, 2063/1/292, 2063/1/293, 2063/1/295, 2063/1/296, 2063/1/297, 2063/1/298, 2063/1/299, 2063/1/301, 2063/1/303, 2063/1/304, 2063/1/305, 2063/1/306, 2063/1/307, 2063/1/309, 2063/1/309/1, 2063/1/309/2, 2063/1/312, 2063/1/313, 2063/1/314, 2063/1/315, 2063/1/318, 2063/1/321, 2063/1/326, 2063/1/327, 2063/1/329, 2063/1/332, 2063/1/335, 2063/1/335/1, 2063/1/335/2, 2063/1/337, 2063/1/339, 2063/1/341, 2063/1/342, 2063/1/346, 2063/1/354, 2063/1/357, 2063/1/358, 2063/1/360, 2063/1/362, 2063/1/369, 2063/1/370, 2063/1/371, 2063/1/378, 2063/1/380, 2063/1/381, 2063/1/382, 2063/1/384, 2063/1/385, 2063/1/387, 2063/1/388, 2063/1/390, 2063/1/391, 2063/1/392, 2063/1/393, 2063/1/394, 2063/1/395, 2063/1/403, 2063/1/410, 2063/1/417, 2063/1/418, 2063/1/419, 2063/1/420, 2063/1/421, 2063/1/422, 2063/1/428, 2063/1/433, 2063/1/435, 2063/1/439, 2063/1/440
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	3003-2063/1/53, 3003-2063/1/103, 3003-2063/1/122, 3003-
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	2063/1/128, 3003-2063/1/201, 3003-2063/1/351, 3003- 2063/1/389, 3003-2063/1/400, 3003-2063/1/401, 3003- 2063/1/407, 3003-2063/1/411, 3003-2063/1/426, 2063/1, 2063/1/1, 2063/1/2, 2063/1/3, 2063/1/6, 2063/1/44, 2063/1/46, 2063/1/47, 2063/1/48, 2063/1/50, 2063/1/54, 2063/1/58, 2063/1/61, 2063/1/63, 2063/1/65, 2063/1/67, 2063/1/71, 2063/1/72, 2063/1/82, 2063/1/86, 2063/1/88, 2063/1/89, 2063/1/90, 2063/1/92, 2063/1/95, 2063/1/98, 2063/1/101, 2063/1/102, 2063/1/106, 2063/1/107, 2063/1/109, 2063/1/116, 2063/1/119, 2063/1/121, 2063/1/126, 2063/1/135, 2063/1/141,

	2063/1/143, 2063/1/145, 2063/1/146, 2063/1/149, 2063/1/150, 2063/1/152, 2063/1/153, 2063/1/154, 2063/1/155, 2063/1/158, 2063/1/163, 2063/1/172, 2063/1/175, 2063/1/178, 2063/1/181, 2063/1/182, 2063/1/183, 2063/1/183/1, 2063/1/183/2, 2063/1/183/3, 2063/1/183/4, 2063/1/184, 2063/1/185, 2063/1/190, 2063/1/193, 2063/1/196, 2063/1/197, 2063/1/200, 2063/1/203, 2063/1/204, 2063/1/205, 2063/1/208, 2063/1/209, 2063/1/217, 2063/1/219, 2063/1/220, 2063/1/222, 2063/1/223, 2063/1/225, 2063/1/229, 2063/1/232, 2063/1/233, 2063/1/234, 2063/1/235, 2063/1/237, 2063/1/238, 2063/1/248, 2063/1/249, 2063/1/250, 2063/1/252, 2063/1/253, 2063/1/255, 2063/1/256, 2063/1/258, 2063/1/259, 2063/1/261, 2063/1/265, 2063/1/266, 2063/1/267, 2063/1/273, 2063/1/274, 2063/1/275, 2063/1/275/1, 2063/1/275/2, 2063/1/276, 2063/1/280, 2063/1/281, 2063/1/282, 2063/1/284, 2063/1/285, 2063/1/289, 2063/1/292, 2063/1/293, 2063/1/295, 2063/1/296, 2063/1/297, 2063/1/298, 2063/1/299, 2063/1/301, 2063/1/303, 2063/1/304, 2063/1/305, 2063/1/306, 2063/1/307, 2063/1/309, 2063/1/309/1, 2063/1/309/2, 2063/1/312, 2063/1/313, 2063/1/314, 2063/1/315, 2063/1/318, 2063/1/321, 2063/1/326, 2063/1/327, 2063/1/329, 2063/1/332, 2063/1/335, 2063/1/335/1, 2063/1/335/2, 2063/1/337, 2063/1/339, 2063/1/341, 2063/1/342, 2063/1/346, 2063/1/354, 2063/1/357, 2063/1/358, 2063/1/360, 2063/1/362, 2063/1/369, 2063/1/370, 2063/1/371, 2063/1/378, 2063/1/380, 2063/1/381, 2063/1/382, 2063/1/384, 2063/1/385, 2063/1/387, 2063/1/388, 2063/1/390, 2063/1/391, 2063/1/392, 2063/1/393, 2063/1/394, 2063/1/395, 2063/1/403, 2063/1/410, 2063/1/417, 2063/1/418, 2063/1/419, 2063/1/420, 2063/1/421, 2063/1/422, 2063/1/428, 2063/1/433, 2063/1/435, 2063/1/439, 2063/1/440		
Seksjonering	21.08.2019	19/04024	Tinglyst
Seksjonering	21.08.2019		21.09.2019

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BANIYA TEK BAHADUR F140783*****	Fester (F) 1/2	PROST KROGS VEI 11B 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)
KARKI BANIYA PAVI MAYA F140784*****	Fester (F) 1/2	PROST KROGS VEI 11B 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prost Krogs vei 11B	H0101	2063/1/183/2	101	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Prost Krogs vei 11B	H0101	2063/1/183/2	11	0	0	0	
Unummerert		-	2063/1/183/2	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Prost Krogs vei 11 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2203 Tune	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300728240		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	10.12.2019

2	300728240	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	16.12.2024
3	300748855		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	29.05.2019

1: Bygning 300728240: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 10.12.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	114
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	114
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	69
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.02.2019	05.02.2019	
Igangsettingstillatelse	01.02.2019	05.02.2019	
Ferdigattest	10.12.2019	03.01.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prost Krogs vei 11B	H0101	2063/1/183/2	101	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	42	0	42	45	0	45
H01	1	59	0	59	69	0	69

2: Bygningsendring 300728240-1: Tilbygg, Ferdigattest 16.12.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	14
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	14
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.06.2021	22.10.2021	2021014856
Ferdigattest	16.12.2024	16.12.2024	BYGG-24/01812

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prost Krogs vei 11B	H0101	2063/1/183/2	11	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	11	0	11	14	0	14

3: Bygning 300748855: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 29.05.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	10
Vannforsyning		BTA Totalt	10
Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	29.05.2019	17.06.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2063/1/183/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	10	10

Seksjonert eiendom: Festegrunn 2063/1/183

Bruksnavn	PROST KROGS V.11	Beregnet areal	1030.4
Etablert dato	26.09.1951	Historisk oppgitt areal	1104
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6574299.17	619181.75	0	Ja	1030.4	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	183	Seksjonsnr.	2
Adresse	Prost Krogs vei 11B, 1710 SARPSBORG								

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	11 005,74 kr
Eiendomsskatt	4 975,00 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	7 173,71 kr
Sum	27 269,45 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	472,50 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	110.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 976,60 kr	2 976,59 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	110.5 m3	44.92	1/1	0 %	4 964,21 kr	4 964,21 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1382100 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 976,00 kr	1 243,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	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	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-117 m3	26.94	1/1	0 %	-3 151,69 kr	-3 151,70 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-117 m3	41.70	1/1	0 %	-5 256,22 kr	-5 256,22 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	238 m3	24.32	1/1	0 %	5 788,75 kr	1 447,18 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	238 m3	46.66	1/1	0 %	11 104,01 kr	2 776,01 kr
Forbruk vann i fjor	15%	110.5 m3	24.78	1/1	0 %	2 738,47 kr	2 738,46 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	110.5 m3	41.33	1/1	0 %	4 567,08 kr	4 567,08 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-117 m3	24.78	1/1	0 %	-2 899,55 kr	-2 899,56 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-117 m3	41.33	1/1	0 %	-4 835,73 kr	-4 835,73 kr
					Sum	30 871,93 kr	7 045,07 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: 03.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	183	Seksjonsnr.	2
Adresse	Prost Krogs vei 11B, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76885481	1309	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	221

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	183	Seksjonsnr.	2
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	---	-----------------	-----	--------------------	---

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3105 2063/1/183		
Utskriftsdato	03.03.2026	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.

4 Berørte datasett

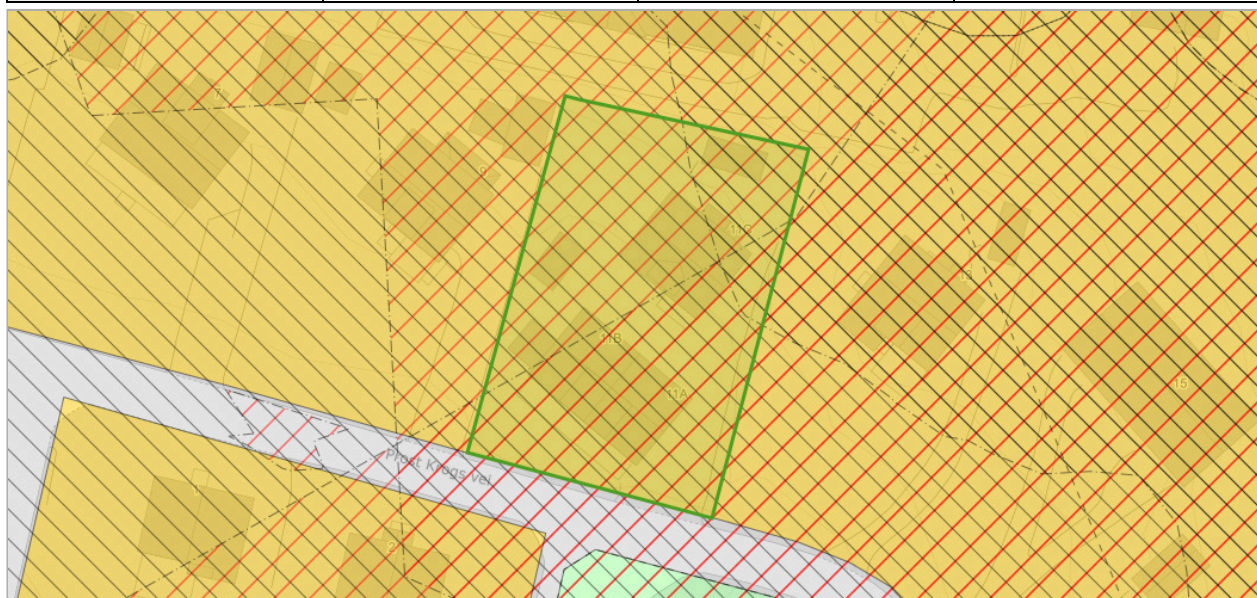
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grenstruktur	Grenstruktur
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpFareSone	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpFareSone	Flomfare
KpStaySone	Red sone iht. T-1442
KpStaySone	Gul sone iht. T-1442
KpInfrastrukturSone	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	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	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_12
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_03

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Kvikkleire

(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone
-------------------------	------------------------------

Støysone

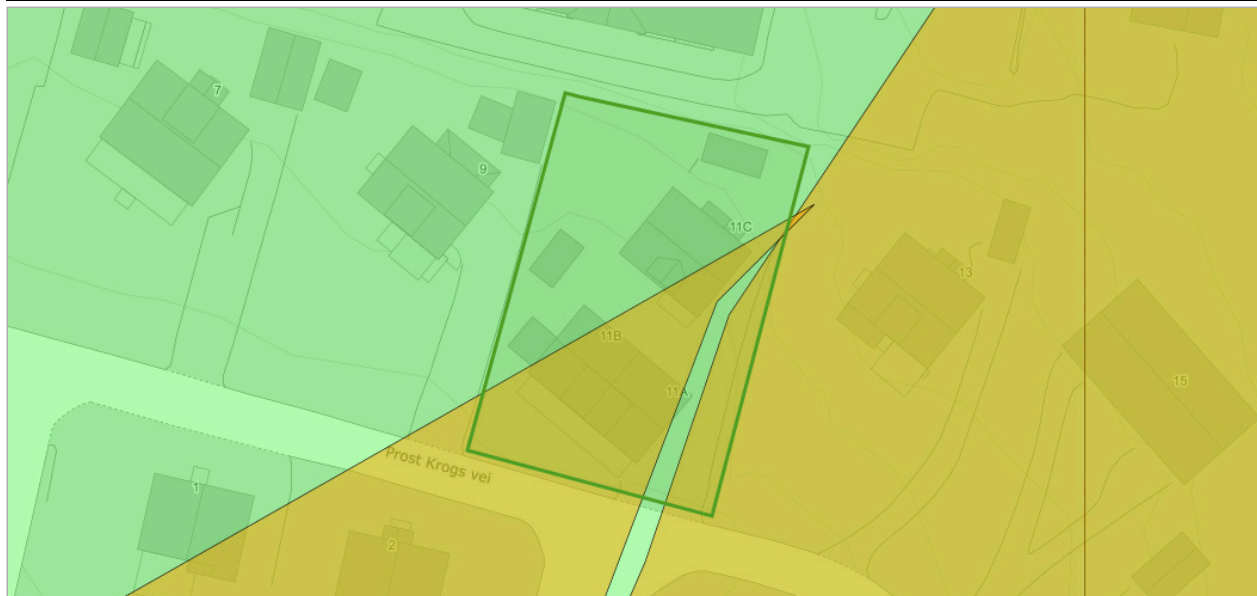
Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
Valaskjold (faresone 10-3)	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)	2

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

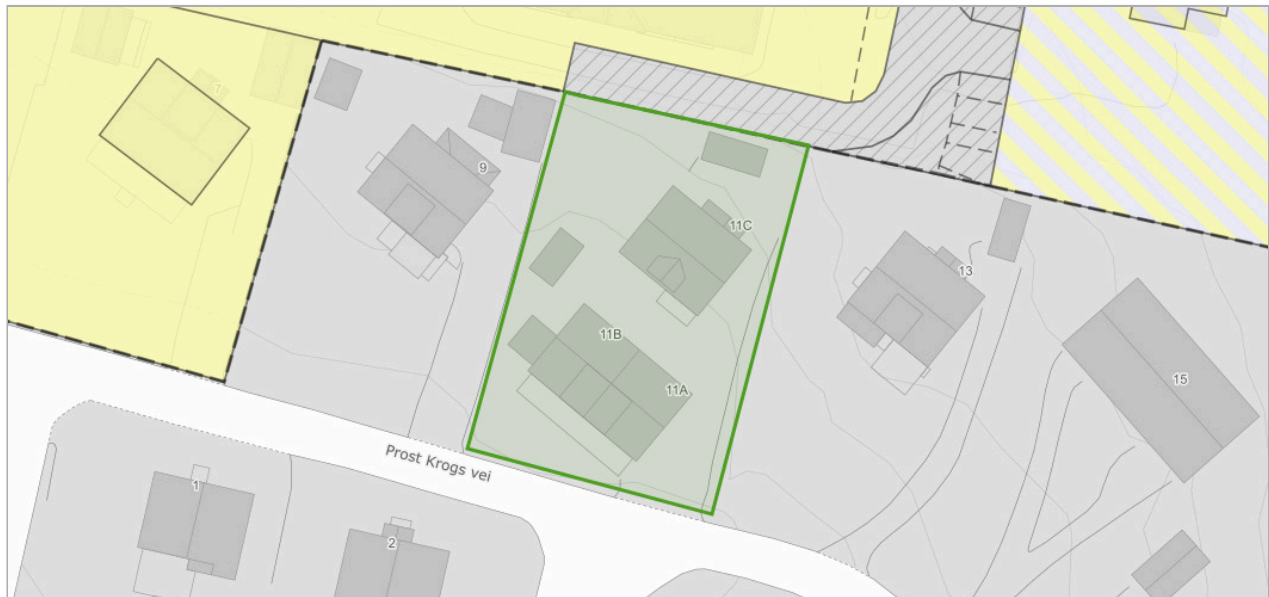
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Bolig/forretning
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
13013	Gang-/sykkelvei langs rv 127	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=13013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Felles avkjørsel	(710) Felles avkjørsel	-



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	183	Seksjonsnr.	2
Adresse	Prost Krogs vei 11B, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	156 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220_Veg	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	1 030 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Delareal	506 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_Kvikkleire	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Delareal	1 030 m ²
KPHensynsonenavn	H410_01
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
Delareal	1 030 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	1 030 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_12
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal	1 030 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 030 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_03
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur



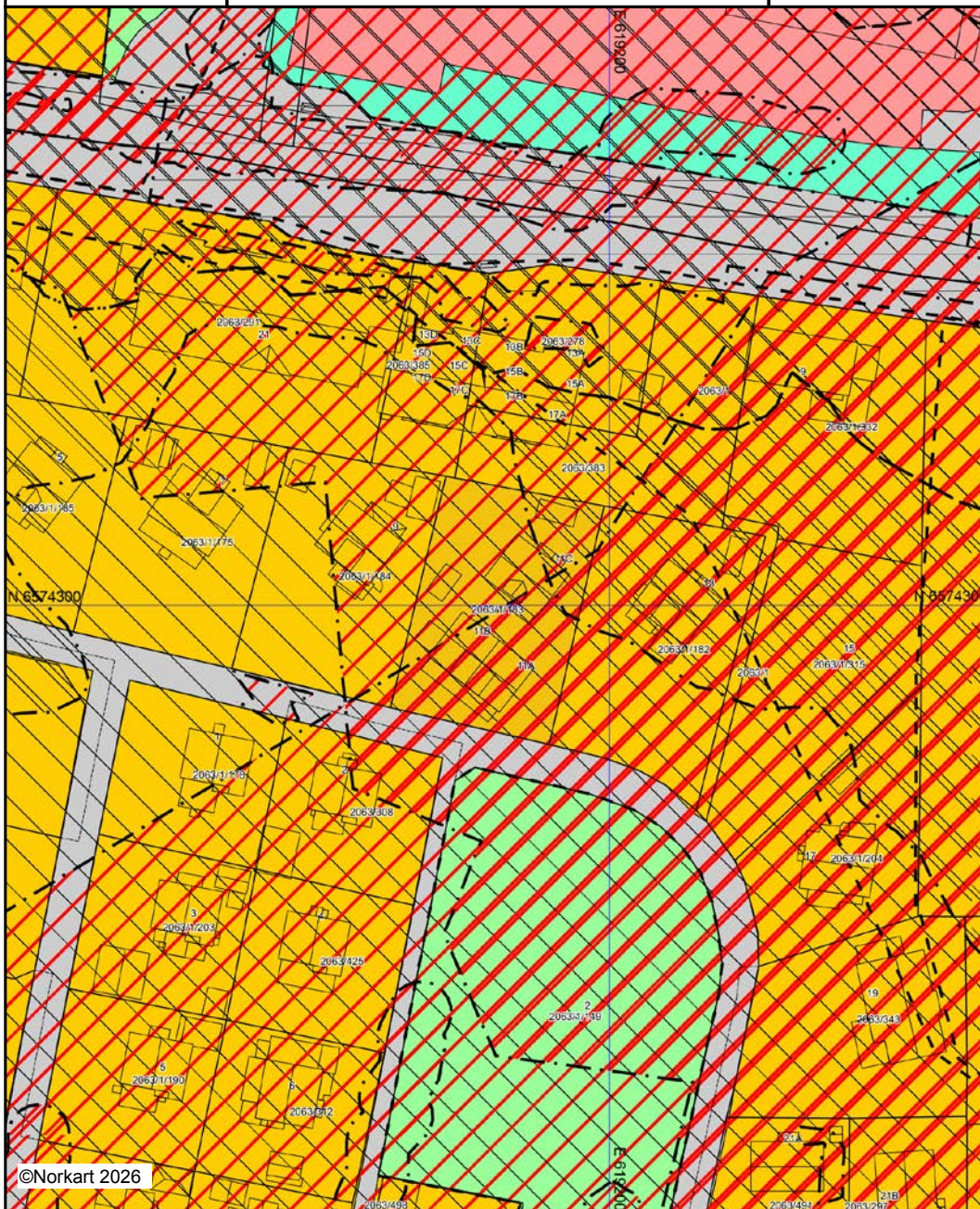
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2063/1/183/2
Adresse: Prost Krogs vei 11B
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Flomfare
 -  Støysonegrense
 -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
 -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
 -  Infrastrukturgrense
 -  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
 -  Detaljeringgrense
 -  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
 -  Bestemmelsegrense
 -  Bebyggelse og anlegg - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
 -  Veg - nåværende
 -  Blågrønnstruktur - nåværende
 -  Friområde - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Hovedveg - nåværende



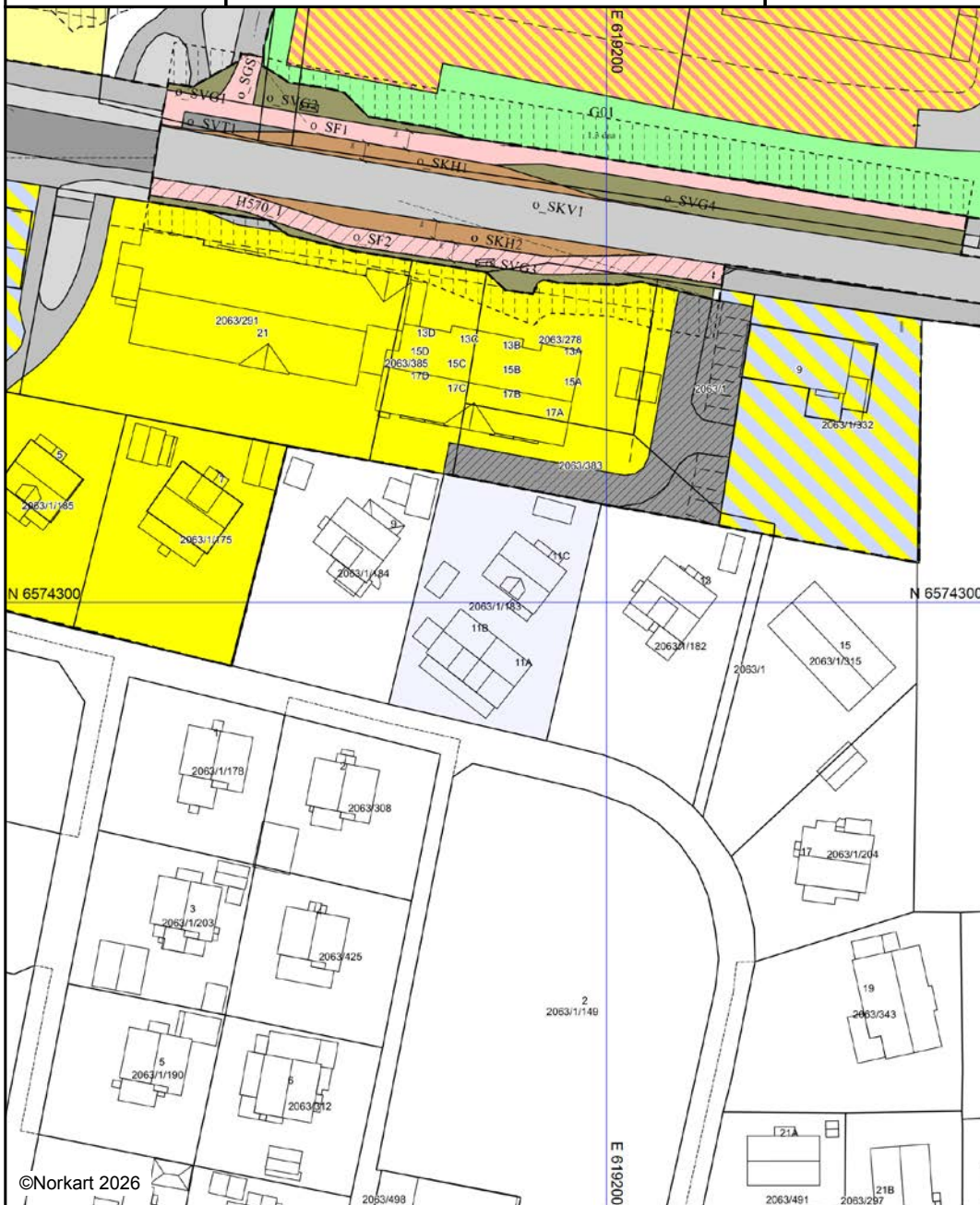
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2063/1/183/2
Adresse: Prost Krogs vei 11B
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Områder for herberger og bevertningsteder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Bolig/Forretning
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Kombinert bolig og tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser
	Grønnstruktur
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2063/1/183/2
Adresse: Prost Krogs vei 11B
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

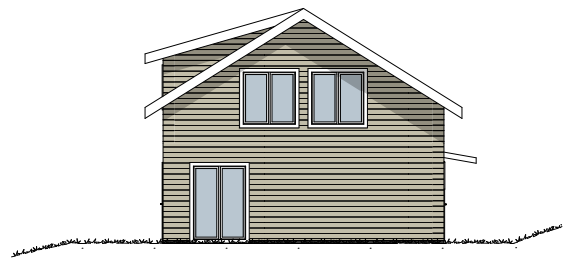
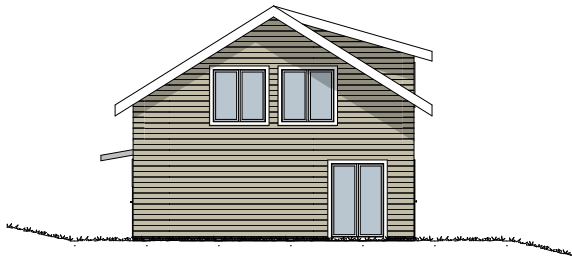
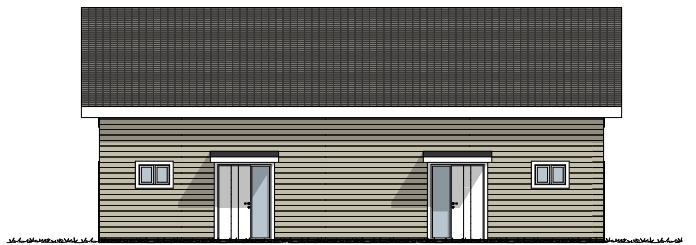


UTM-32

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



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



Prosjekt:
Fasader

Prosjekt:
**Prost Krogs vei 11
1710 Sarpsborg**

Tilbehør:
**Vestengveien
eiendomsutvikling AS**

Date:
07.09.2018

Mål:
1:100

Rev. ID

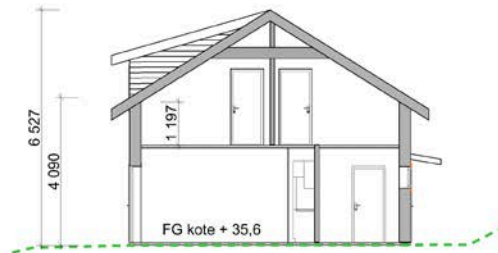
Gnr./Bnr.
2077/75

Tegningnr.
A40-1

Sign.
LT



Rev.	Beskrivelse	Dato



Prosjekt:
Plan og snitt

Prosjekt:
**Prost Krogs vei 11
1710 Sarpsborg**

Tilbudsnavn:
**Vestengveien
eiendomsutvikling AS**

Dato:
24.01.2019

Måst.
1:100

Rev. ID

Oppdr./Bnr.
2077775

Fagangene
A26-3

Sign.
LT



Rev	Beskrivelse	Dato



INGENIØRFIRMA KNOBEL AS
Hofgårdløkkveien 6
1777 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
18/06671-18

Dato:
10.12.2019

Ferdigattest er gitt - Tomannsbolig - Gnr 2063 bnr 1 fnr 183 - Prost Krogs vei 11 A og B - Vestengveien Eiendomsutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest. Tillatelse til oppføring av tomannsbolig ble gitt i vedtak datert 01.02.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 06.12.2019. Gjennomføringsplan datert 06.11.2019 med versjonsnr. 3 (vårt saksnr. 18/06671-17) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler, tlf. 415 30 237
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Kopi til: VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

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

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

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



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: Prost Krogs vei 11B
1710 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre