



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Gressdalveien 68, 1747 SKJEBERG

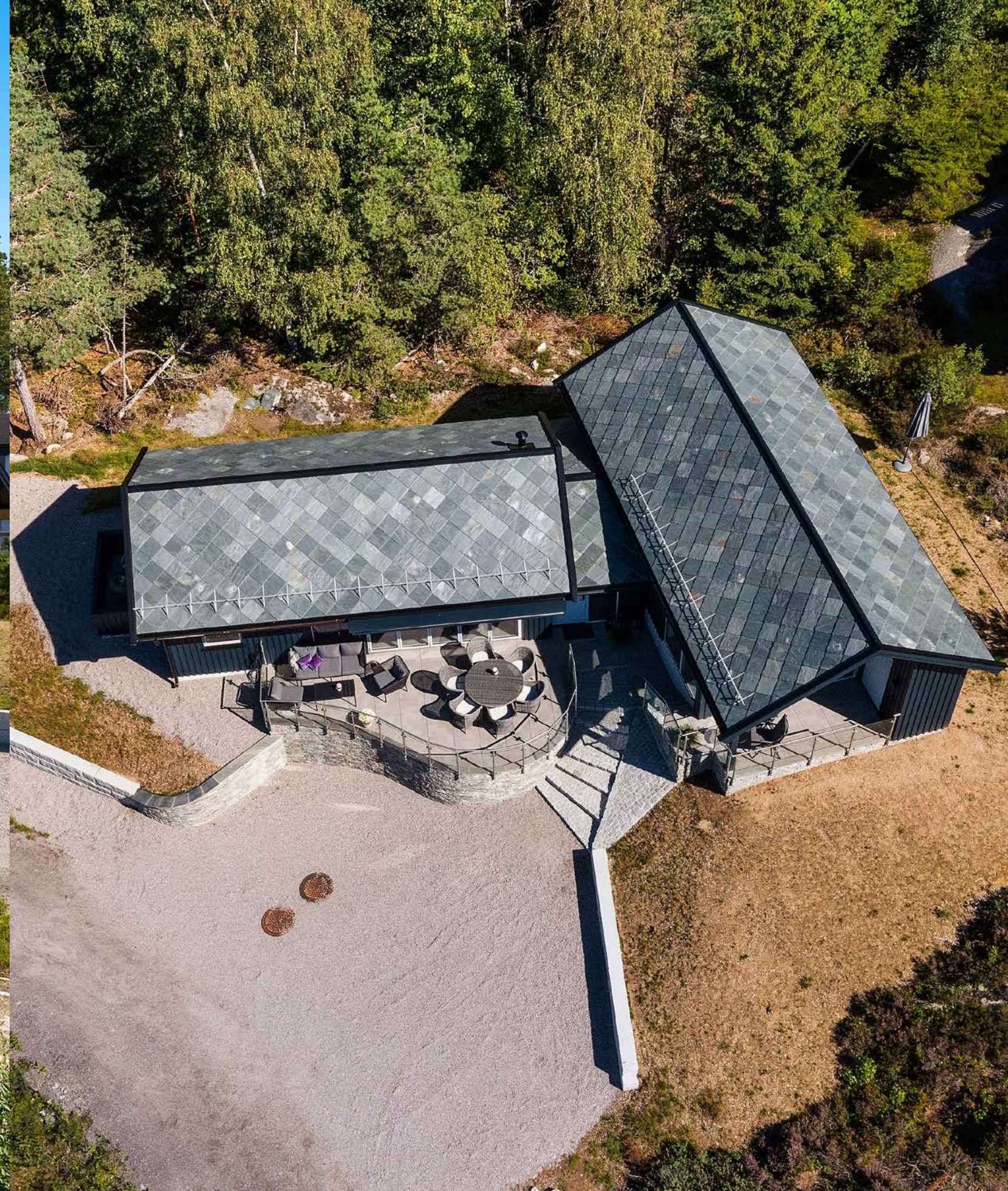
**Arkitekttegnet ny helårshytte med
vestvent utsikt til sjøen i stille og
vakre omgivelser.**



Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
active

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Daglig leder
Hanne Tegneby

Mobil 957 61 729
E-post hanne.tegneby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim
Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 7 690 000,-
Omkostn.: Kr 188 890,-
Total ink omk.: Kr 6 978 890 ,-
Selger: Ole Øyvind Moen
Mayliss Moen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 88/87 m²
Tomtstr.: 743 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. 1109/204
Oppdragsnr.: 1102230260

Velkommen til Gressdalveien 68!

Du merker det med en gang du ankommer den solrike klassiske helårshytten. Den forseggjorte forstøtningsmuren av naturstein, den utvendige trappen av brosteinsgranitt som fører opp til terrasser forblendet med naturskifter. Det solide inntrykket av diskret eksklusivitet er gjennomgående og viser omtanke bak hver minste detalj. Fra eiendommen er det vakker utsikt til sjø og sjærgård. Like på nedsiden av hytta er det idylliske sandstrender og svaberg, her går også Kyststien for utallige turmuligheter. Løkkevika er et ettertraktet ferieområde og godt kjent i seilermiljøet. Med sin beliggenhet, bare 1,5 t. syd for Oslo ytterst i Skjebergkilen/Singlefjorden med Hvalerøyene og svenskekysten like på utsiden og E6 (uten kø/ bomringer) nesten hele veien frem er det stadig flere som ønsker seg ut hit



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Om eiendommen22

Egenerklæring74

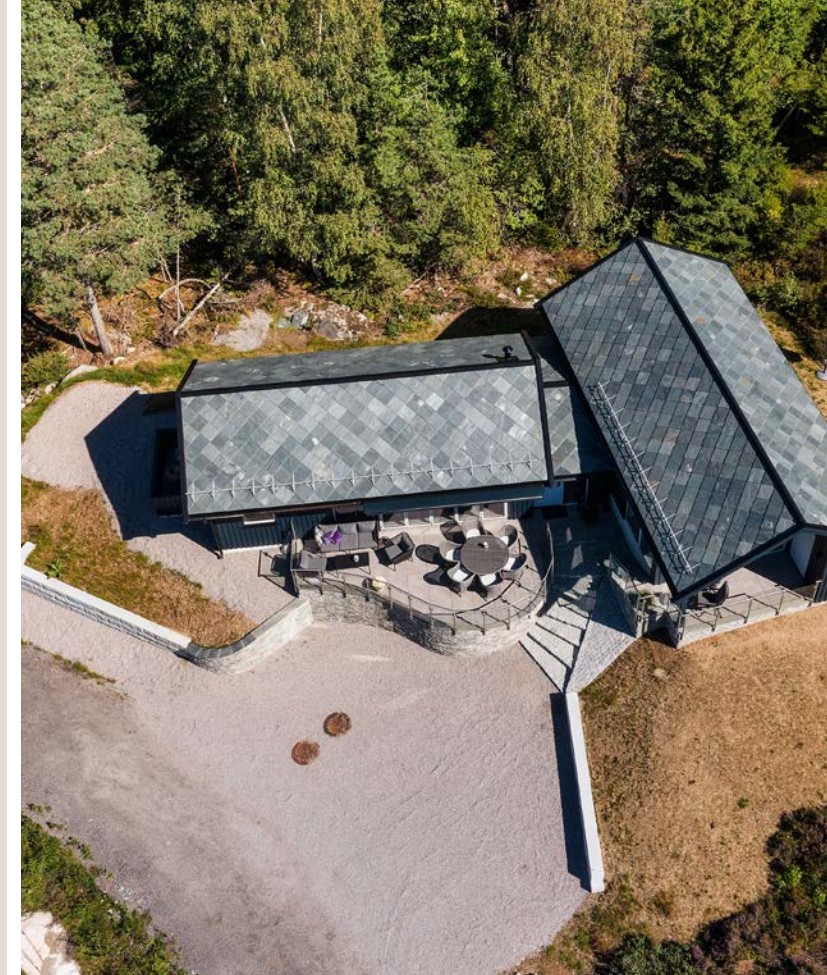
Forbrukerinformasjon99

Budskjema 100





Hytta er tegnet av arkitekt Per Stenset i SG Arkitekter, legg merke til taket som er tekket med skifer.







Stor tiltalende og luftig stue- og kjøkkendel på øvre plan. Legg merke til hems over kjøkken.





Denne tegningen er ment som en illustrasjon,
og noe avvik kan derfor forekomme.

FOTO
et cetera





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 87 m²

BRA: 88 m²

BTA: 88 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

743 m²

Tomtebeskrivelse

Høyt beliggende, solrik eiet tomt på 783 kvm. med flott utsikt til sjøen. Nydelig tomt med kombinasjon av naturtomt med skog øst for hytta og nyplantede grøntområder med solide steintrapper, støttemurer og terrasser, utført av Mestermur.

Tomten har mange solrike og lune uteplasser. Fra kjøkken er det direkte utgang til liten spiseplass og morgensol og fra stuen og hall er det utgang til sydvestvendte terrasser forblendet med naturskifer og elegante utvendige rekkverk i syrefast stål med gjennomsliktig glass som ivaretar utsikt.

Fjernstyrt flott markise gir skjerming for solen på varme sommerdager og bidrar til lune kvelder med hjelp av varmelampene. Gruset parkeringsplass med plass til flere biler, elbil lader på tomt.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger solrikt, vestvendt og med vakker skjærgårdsutsikt i ferieparadiset Gressdal rett ved Løkkevika. Like på nedsiden, bare få minutters gange fra hytta ligger idylliske badeplasser med svaberg og sandstrender. Her går også Kyststien med mange turmuligheter og fine badeplasser og langsmed hele ruten. Løkkevika er godt kjent for seilermiljøet, Sarpsborg seilforening

har hatt klubbhus her ute siden 1939. Nå er det ny reguleringsplan for Seilerbakken på høring hvor det bl.a. legges til rette for nytt klubbhus, oppgradering av bryggeanlegg og utvidelse av eksisterende småbåthavn.

Løkkevika ligger et godt stykke ut i Skjebergkilen som går over i Singlefjorden i samme farvann som Hvalerøyene til vest og svenskekysten og Skagerak rett syd. Med båt byr skjærgården på et mylder av idylliske øyer, spennende naturopplevelser og et biologisk mangfold.

Ønsker du en deilig matopplevelse ligger Edholmen og Skjærhalden på Hvaler eller Salt i Høysand bare en liten båttur unna. I Høysand ligger også ISbar med verdens beste softis, minigolf bane, sandvolleyballbaner mm. Interesse for fritidseiendom nær Singlefjorden har vært sterk økende de siste årene. Firefelts motorvei nesten helt frem, uten kø gjennom byer og bomringer foretrekkes av stadig flere. Også kort vei til svenskekysten og Sverige. Da Sarpsborg kommune la ut 18 fritidstomter i 2020 var interessen enorm, selger var imidlertid heldig og fikk en av de fineste solrike tomtene.

Adkomst

Skjebergkilen som går over i Singlefjorden ligger i samme farvann som Hvalerøyene like ved svenskekysten og øker i popularitet for hvert år. Lett tilgjengelig med Firefelts motorvei nesten helt frem, uten kø og bomringer gjennom byer foretrekkes av stadig flere.

Ta E6 mot Sør (Svinesund)

Ta av ved skilt Løkkevika og følg Løkkevikveien som går over i Gressdalveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med hovedsakelig fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Lars-Petter Bjerkebekk

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leverandører

Arkitekt SG Arkitekter v/Per Stenseth, Fredrikstad

Utstikking

Park&Anlegg AS v/Jim Valleraune

Graving og grunnarbeid

Freddy Mathisen AS, Varteig

Hovedentreprenør bygg og tre

Mesterbygg Sarpsborg AS, Sarpsborg

Hovedentreprenør mur og flis

Mestermur Sarpsborg AS, Sarpsborg

Blikkenslager

Skjeberg Blikk AS, Skjeberg

Elektrikerarbeider

Elisenberg Elektro AS, Halden

Rørleggerarbeider

Østlandske Rør AS, Varteig

Malerarbeider

Rekkverk terrasser

Langsholdt Glass AS, Skjeberg

Skifertak

Stone-Art AS, Larvik

Utvendige steinheller

Flis&VVS, Sarpsborg

Kjøkken

Stray Kjøkken, Sarpsborg

Fliser gulv og vegg stue/bad

Flis&VVS, Sarpsborg

Innvendig solskjerming/duett

Monstad, Sarpsborg

Markise

Fasadeprodukter, HD-Solskjerming, Molde

Garderobeskap

Soverom 1: Rotpunkt Fredrikstad, Soverom 2 og 3:

Bohus skap

Beskrivelser

Fundamentering hytte: Leca ringmur, såleblokk, armert i henhold til Lecas anvisninger. Utvendig pusset. Frostisolert med EXP. Utvendig knotteplast mot tilbakefylling med drenerende masser.

Grunnmur: Leca grunnmur i teknisk rom kjeller.

Utvendig knotteplast mot tilbakefylling med drenerende masser.

Gulv på grunn: Avrettet pukkflate, exp-isolasjon, armering og 15cm betonggulv med varmekabler istøpt betongen.

Sluk nedstøpt i betongen i baderom og i vaskerom, samt i teknisk rom kjeller.

Avrettet med flytesparkel før flislegging i stue/kjøkken, gang og bad/vaskerom og parkettlaminat overflater i soverom.

Bindingsverk: Bindingsverk 150mm med mineralull, samt krysslagt 50mm innvendig utforing for fremføring av rør til elektriker. Utvendig vindtettplate, kledd med luftet lektepanel, malt 2 strøk med maling.

Takverk: Takverk av tretakstoler, saltak fra Are Bruk. Loftsgulv isolert med 250mm mineralull. Kaldt luftet loft med loftslukeadkomst fra soverom. Tak påforet med luftet skifertekking fra Stone-Art, lagt av spesialarbeidere fra Stone-Art, inkl. snøfangere. Blikk og takrenner utført av Skjeberg Blikk etter anvisn. fra Stone-Art.

Vinduer: Solar Lux Ecoline vinduer med 2x4mm glass, U-verdi 1,1.

Vindusdører/foldedører: Solar Lux Ecoline foldedører og 2-fløyede dører med 2x4mm herdet sikkerhetsglass, U-verdi 1,1.

Ytterdør: Lurs Dørr, montert av Mesterbygg.

Elektronisk Dorman kodelås som er forriglet med Verisure alarmsystem.

KjøkkenStrai kjøkken i malt utførelse, integrert utstyr; Miele oppvaskmaskin, Bora steketopp med ventilator i steketoppen, AEG komfyr, 2-delt vinskap (hvitt/rødt), AEG kjøleskap med grønnsaksskuffer, eget AEG kjøleskap og fryseskap i tillegg. Rikelig med skuffer og glass overskap med integrert belysning. Vaskekum og armatur i sort. Komfyrvakt integrert med bryter i tak, levert av Strai kjøkken.

Baderom: Flislagt gulv med mosaikkfliser i dusj og veggsluk. Veggmontert toalett med egen spyleslange. Glassdør mot dusjnische. «Waterfall» dusjhode fra tak. Scala Bad speilskap baderomsinnredning med servantbenk og skuffer.

Vaskerom: Flislagt gulv og vegg. Veggmontert toalett. Innredning med høyt skap for vaskemaskin og tørketrommel, benkeskap med utslagsvask og kum, overskap. Utgang til terreng/utedusj.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventiler i alle rom.

Mekanisk avtrekksvifte fra bad og vaskerom, automatisk regulerbar med fuktighet og temperatur.

Avtrekksvifte fra komfyrtopp (se kjøkken).

Elektro Elektroinstallasjon er utført av Elisenberg Elektro i under-entreprise fra Mesterbygg Sarpsborg.

El-installatør: Mårten Varga.

Inntak fra 400V trafo, opplegg til hovedtavle med 3-fas hovedsikringer på 40A. I tillegg 14 kurser for lys og forbruks-varme, med jordfeilbrytere. Egen kurs til elbil-lader på 25A-3-fas. Forriglet komfyrvakt over komfyr.

Opplegg for strømuttak med stikkontakter, både innvendig og utvendig.

I alt vesentlig innfelt led-belysning i himlinger.

Belysnings-styrke kan reguleres med brytere i de fleste rom.

Utvendig belysning, delvis med innfelte spotter i raft.

Flere USB-uttak på kjøkken og soverom for lading av smart-telefoner og nettbrett.

Varme Elektriske varmekabler i alle rom, adskilt med egne termostater fra Elko, fjernstyring av temperatur og tid, samt av/på med egen app.

Elbil-lader Det er installert Easee el-billader.

Laderen har en egen kurs på 3-fas 25A 400V. Det innebærer at den kan levere ca 17kW ved maksimal ladeeffekt. Det betyr at en bil med batteri-pakke på 80 kWh lader fra 30% til 80% på under 2,5 timer.

Alarmanlegg Det er montert alarmanlegg fra Verisure med oppkobling mot alarmsentral.

Bevegelseskamera i stue, gang og bod, samt detektorer på vinduer og ytterdører. Røykvarslere er koblet direkte til anlegget med varsling til alarmsentral.

Rørlegger Rørleggerarbeid er utført av Østlandske Rør AS som underentreprise fra Mesterbygg Sarpsborg. Rørlegger har vært Jørgen Andersen.

Leveransen omfatter kvernpumpe for kloakkanlegg med leveranse til trykkavløpsrør felles for 5 hytter i denne klynga. Kvernpumpa har montert flottør som varsler evt. opphopning eller tette rør som krever tiltak. Videre er levert 200l VV-bereder og koblingsanlegg i teknisk rom kjeller. Spyleslange på bad har forhåndsinnstilt temperatur som reguleres fra teknisk rom. Forbruksvann rør-i-rør system til bad, vaskerom og kjøkken, til utedusj og til utevanningskran.

Det er elektronisk stoppekran med bryter for av/på i gang, lett tilgjengelig ved avreise og ankomst til

hytta.

Terrasser: Utvendige terrasser er murt i Leca, med forblending av naturskifer, utført av Mestermur Sarpsborg. Støpt betonggulv på løs Leca og drenerende masser. Frostsikre steinheller levert av Flis&VVS lagt på regulerbare klosser i hvert hjørne, slik at regnvann dreneres vekk. Frostsikker utførelse.

Rekkverk: Utvendig rekkverk i syrefast stål med sikkerhetsglass, levert av Langsholdt Glass AS etter mål på stedet.

MarkiseLevert av Fasadeprodukter, med motordrift og fjernstyring. Det er ikke installert automatikk ved vindkast – etter anbefaling fra leverandør.

Lydanlegg Innfelte høyttalere i himling i kjøkken/spiseavdeling, vaskerom og baderom. Klargjort for Sonos lydanlegg.

Tele/data Opplegg/røranlegg for internett/tele/data.

Samlet ved TV-plass i stue.

Utvendige trapper og støttemurer Murt på stedet av Mestermur Sarpsborg med stein fra Stensetting AS, Greåker.

Støttemurer er satt opp av Freddy Mathisen AS som også har forestått arrondering av hage.

Innhold

Arkitekttegnet hytte tilpasset terreng over to plan. På øverste plan ligger kjøkken med egen utgang til hage og morgensol og stuen med store dører ut til overbygd terrasse. Nede er det entrè/hall, flislagt delikat bad, praktisk flislagt vaskerom med direkte utgang til utedusj skjermet av skog i bakkant, 3 gode soverom hvorav hovedsoverom har toføyede dører ut til veranda med utsikt til sjøen. Bod med

utvendig adkomst. Hytta innehar alle nødvendige fasiliteter for bruk over lengre perioder.

Standard

Ny, tradisjonell og arkitekttegnet helårshytte med gjennomgående solid og høy standard på interiør og eksteriør, oppført etter Tek`17. Klassisk, stilren og nøye planlagt gjennomføring. Lyse og tiltalende rom med store vindusflater med solskjerming og utsikt til sjø og natur.

Hytta følger terreng og går over to plan hvorav kjøkken med utgang til hagen og stue med skyvedører ut til overbygd terrasse som blir en forlengelse av stuen. Sonos lydanlegg med innfelte høyttalere i himling i kjøkken/spisestue, vaskerom bad. Nydelig Strai kjøkkeninnredning i dus grå utførelse. Integrerte kvalitetshvitevarer medfølger bl.a. Miele oppvaskmaskin, Bora steketopp med ventilator i steke toppen, AEG komfyr, 2 delt vinskap (hvitt/rødt) AEG kjøleskap med grønnsaksskuffer, samt ekstra AEG kjøleskap og fryseskap i tillegg (for store selskap). Rikelig med skuffer og glass overskap med integrert belysning. Vaskekum og armatur i sort. Komfyrvakt integrert med bryter i tak. Over kjøkken er det en romslig hems.

På nedre plan ligger stor entrè/hall med Solar Lux Ecoline foldedører og 2-fløyede dører med herdet sikkerhetsglass ut til den solrike terrassen med terrassevarmere og markise. 3 gode soverom hvorav hoved soverom har to fløyene dører til veranda med utsikt til sjøen. Delikat flislagt bad med duse store kvadratiske fliser. Eksklusiv glassdør inn til dusj med mosaikkfliser på gulv og waterfall dusjhode fra tak. Veggmontert toalett med egen dusjslange. Nydelig Scala baderomsinnredning med nedsenkede servanter i benkeskap speilskap i overkant . Flislagt og praktisk vaskerom med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel, skap og vaskekum nedfelt i benkeskap. Fra vaskerom er det liten dør til teknisk rom og direkte utgang til utedusj hvor skogen skjermer for innsyn.

Informasjon om standard er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

UTVENDIG:

Nedløp og beslag,TG3
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er montert snøfangere på fremsiden av hytta hvor det er terrasser/inngangsparti. Eiere gjorde et bevist valg å ikke benytte snøfangere på baksiden, siden dette uteområdet for eiere ikke har vært naturlig å oppholde seg vinterstid. Det er imidlertid krav om snøfangere på hele taket der hvor takvinkelen for skifer er mer enn 14 grader, og på bakgrunn av dette får hele denne bygningsdelen TG 3 etter NS 3600.
Tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

VÅTROM:

Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det registreres fall mot sluk, både innenfor og utenfor nedsenk, men fallet er mindre enn 1:100, og

nedsenk er mindre enn 10 mm.
Tiltak:
- Foreta ytterligere undersøkelser. Eier opplyser imidlertid at det ikke oppleves særlige problemer med at vann kommer videre ut på gulvet utenfor nedsenk ved dusjing.
Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

TV/Internett/Bredbånd
Tele/data. Opplegg/røranlegg for internett/tele/data. Samlet ved TV-plass i stue.

Parkering
Stor gruset gårdsplass med plass til flere biler.

Elbil-lader Det er installert Easee el-billader. Laderen har en egen kurs på 3-fas 25A 400V. Det innebærer at den kan levere ca 17kW ved maksimal ladeeffekt. Det betyr at en bil med batteri~pakke på 80 kWh lader fra 30% til 80% på under 2,5 timer.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
839008

Radonmåling
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Diverse
I vedlegg til verditakst ligger tomtekart over området. Som kartet viser er det en ubebygd tomt på nedsiden av hytta, dersom det oppføres en hytte på tomten vil det redusere noe av sjøutsikten.

Energi
Oppvarming
Elektriske varmekabler i gulvet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 21 104

Eiendomsskatt
Kr 11 369

Formuesverdi primær
Kr 1 500 000

Formuesverdi primær år
2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 1109, bruksnummer 204 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:

3003/1109/204:
26.02.2009 - Dokumentnr: 139178 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sarpsborg Kommune
Org.nr: 938 801 363
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2010 - Dokumentnr: 313985 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS
Org.nr: 979 904 371
Bestemmelse om frittstående nettstasjon
Bestemmelse om ryddebelte
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2010 - Dokumentnr: 313985 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS
Org.nr: 979 904 371
Overført fra: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2021 - Dokumentnr: 90530 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Sarpsborg Og Omegn

Boligbyggelag
Org.nr: 848 720 712
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 70973 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:10

19.01.2021 - Dokumentnr: 71171 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:10

19.01.2021 - Dokumentnr: 71171 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:10

19.01.2021 - Dokumentnr: 71288 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:222
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:225
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:226
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.2021 - Dokumentnr: 71288 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:222
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:225
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1109 Bnr:226
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av fritidsbolig samt stikkledning, datert 20.06.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.06.2022.

Vei, vann og avløp
Sarpsborg kommune opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Det er privat vei, forvaltet av Græsdal Veilag. Årlig veiavgift ca. kr. 250,- og pliktig medlemskap i velforening.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert i henhold til detaljreguleringsplan for Græsdal feriehem datert 02.07.2021 - utskrift fra kommunen med mer detaljerom regulerings og arealplanr følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

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

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

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

3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Ønsket overtagelse anbefales oppført ved budgivning.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
169 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 790 000,00))

188 890,- (Omkostninger totalt)

6 978 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 188 890,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker

selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 250,- oppgjørshonorar kr 9 875,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 125 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Hanne Tegneby
Daglig leder
hanne.tegneby@aktiv.no
Tlf: 957 61 729

Elise E. Gimmingsrud
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
elise.gimmingsrud@aktiv.no
Tlf: 907 44 323
Ansvarlig megler
Hanne Tegneby
Daglig leder
hanne.tegneby@aktiv.no
Tlf: 957 61 729

Sparebankenes Eiendomsmegler AS,
Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim

Salgsoppgavedato
25.08.2023

Verditakst

Gressdalveien 68, 1747 SKJEBERG

SARPSBORG kommune

gnr. 1109, bnr. 204

Markedsverdi

11 000 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 90 m²



Befaringsdato: 17.06.2022

Rapportdato: 24.07.2023

Oppdragsnr.: 20634-1008

Referansenummer: XD1138

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Veronica Bakke Lier



Gyldig rapport
24.07.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

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



Veronica Bakke Lier

Veronica Bakke Lier

Uavhengig Takstingeniør

24.07.2023 | SARPSBORG

Witek AS

Vestrevei 1
924 21 101

Rapportansvarlig

Veronica Bakke Lier
Uavhengig Takstingeniør
veronica@witek.no
402 15 927



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Lån/pant/refinansiering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 90 m²/85 m²	Markedsverdi Kr 11 000 000 Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 11 000 000 Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 11 000 000 Konklusjon markedsverdi 11 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedrørende vedlikehold etc. registrert på befaringen. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for juli 2023 og takstkonsulentens lokalkunnskap om området.

Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Løkkevikveien 377 ,1747 SKJEBERG 0 m² 2022 0 sov	16-10-2022	6 900 000	6 300 000	0	6 300 000	0
2 Bjerkenes 71 ,1747 SKJEBERG 85 m² 2003 3 sov	13-05-2022	9 800 000	11 500 000	0	11 500 000	135 294
3 Bjerkenes 46 ,1747 SKJEBERG 70 m² 2019 2 sov	24-04-2020	8 900 000	8 700 000	0	8 700 000	124 286
4 Ørnekuppveien 70 B ,1747 SKJEBERG 84 m² 2014 3 sov	30-05-2023	7 500 000	9 000 000	0	9 000 000	107 143
5 Løkkevikveien 379 ,1747 SKJEBERG 81 m² 2020 3 sov	12-01-2022	7 990 000	7 621 085	0	7 621 085	94 087
6 Materialgården 11 ,1747 SKJEBERG 84 m² 2022 3 sov	11-08-2022	6 250 000	6 025 000	0	6 025 000	71 726
7 Løkkevikveien 397 ,1747 SKJEBERG 82 m² 1966 3 sov	31-07-2022	5 900 000	5 700 000	0	5 700 000	69 512

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring	Kr.	4 651
Kommunale avg./eiendomsskatt	Kr.	11 500
Kostnader vei	Kr.	250
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	6 000 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 000 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 2 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	5 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 000 000

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	90	85	5		
Sum	90	85	5		

Kommentar

Arealer i henhold til tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2022	Ole Øyvind Moen	Kunde
	Veronica Bakke Lier	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1109	204		0	743 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gressdalveien 68							
Hjemmelshaver							
Moen Mayliss, Moen Ole Øyvind							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Gressdal i et nyetablert hytteområde, rett innenfor Løkkevika i Skjeberg. Det er flott utsikt utover Skjebergkilen fra eiendommen. Eiendommen er vestvendt.

Adkomstvei

Det er privat vei, forvaltet av Græsdal Veilag. Årlig veiavgift kr. 250,-

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med egen privat pumpe og trykkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til detaljreguleringsplan for Græsdal feriehem, datert 02.07.2021.

Om tomten

Tomten er kupert og er bebygget med en fritidsbolig som har nivåforskjell mellom hovedplan og soveromsplan for å utnyttet tomten. Tomten er opparbeidet med støttemur forblendet med skifer og finsådd for gressplen. Oppkjørselen er gruslagt. Det er parkering for 2 biler og el-bil lader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If forsikring	839008h	Fullverdi		4 651
Kommentar				
Eiendommen er fullverdi superforsikret				

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse	
Byggeår 2022	Kommentar
Standard Nybygget fritidsbolig i henhold til Tek 17.	
Vedlikehold Ny fritidsbolig.	

Bygningsstruktur
Fritidsboligen er bygd etter Tek`17 og holder en meget god standard.

Utvendige forhold
Støpt gulv av betong på grunn. Bindingsverksvegger av tre med mineralull, utvendig trekledning og innslag av naturskifer. Grunnmur er kledd med naturskifer. Saltak av tresperrer, tekket med naturskifer. Store glassfelt i aluminium som kan åpnes mot terrasser.

Innvendige forhold
God standard med innvendige malte flater. Fliser og malt himling. Parkettlaminat i soverom Lydisolerte skillevegger mellom soverom og bad. Dører av god kvalitet.

Tekniske installasjoner
Naturlig ventilasjon med lufteluker. Standard el-belysning med innfelt led-belysning.



Kjøkken
Kjøkkenet er fra Strai og består av profilerte fronter og integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med integrert avtrekksvifte som går rett ut i det fri.



Våtrom
Godt utstyrte badrom med sanitærutstyr av god kvalitet.

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Undertegnede takstkonsulent har fått i oppdrag å takserer en fritidseiendommen i Gressdalveien 68, som ligger ved Løkkevika i Sarpsborg kommune. Verditaksten skal baseres på dagens forhold vedrørende bruk av eiendommen til fritidsformål. Taksten skal gjenspeile eiendommens markedsverdi som om det var et frivillig salg mellom kjøper og selger. Denne rapporten er utarbeidet av frittstående og uavhengige takstkonsulent som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verdiansettelsene er basert på de ordinære instruksjer som gjelder for sertifiserte takstkonsulent tilsluttet Norges Takst, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende fritidseiendommer i Sarpsborg omegn. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Det er også foretatt et generelt aldersfradrag på grunn av elde og utidsmessighet, basert på byggeår og den slitasje bygningen utsettes for. Låneverdien er kun en verdi som vanl

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM er basert på

retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

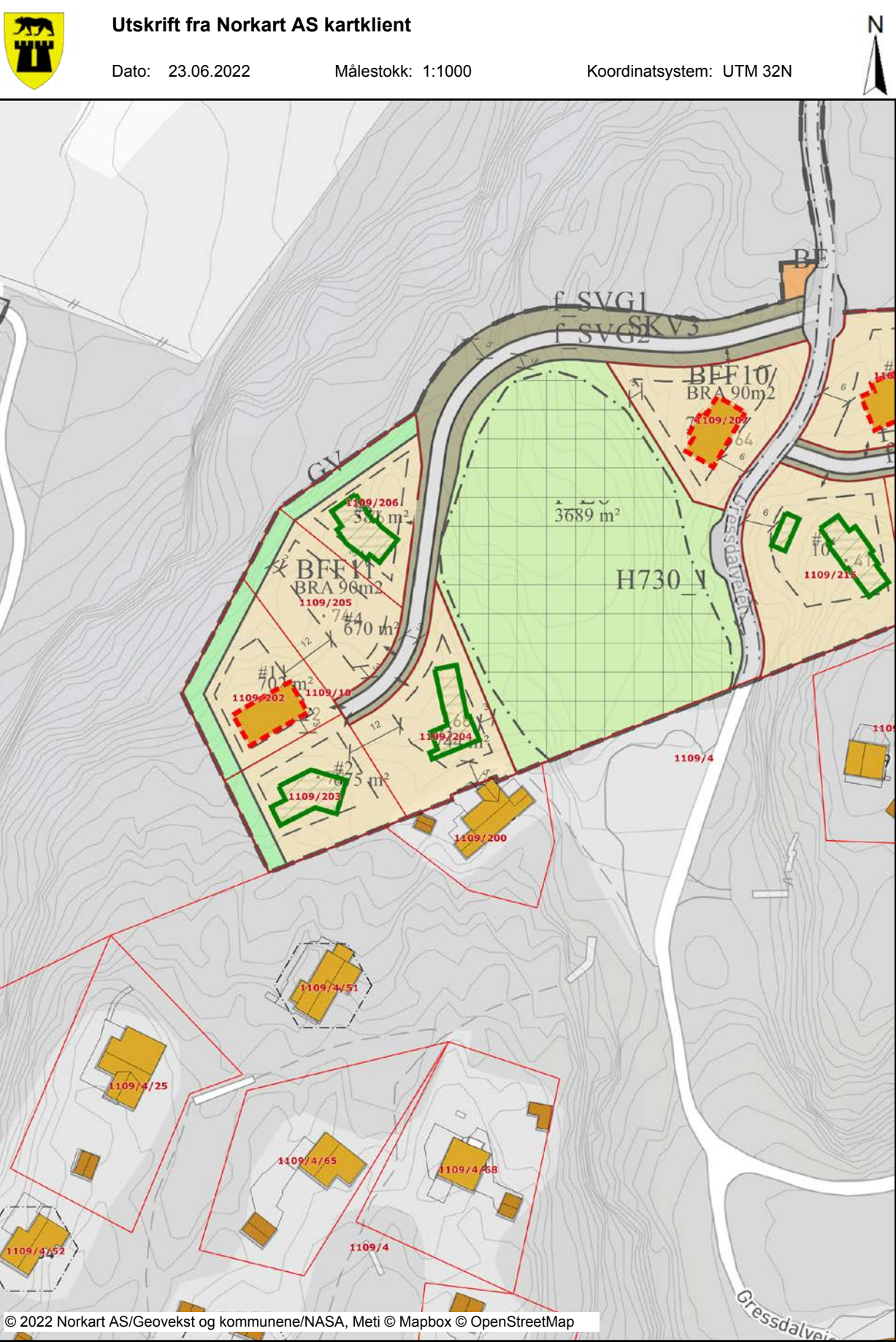
Kilder og vedlegg

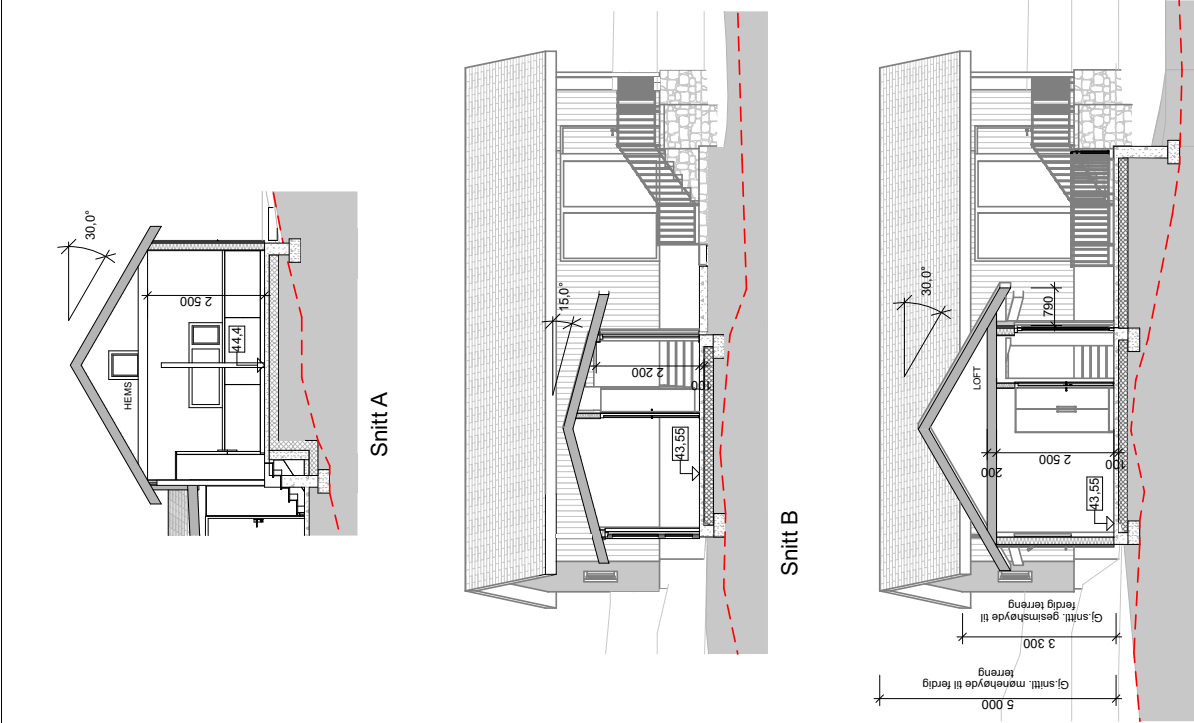
Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	23.06.2022	Situasjonskart innhentet fra Sarpsborg kommune sin kartportal	Innhentet	0	Ja
Tegninger	29.09.2021	Fremviste tegninger fra eier	Fremvist	0	Ja
Målebrev	14.06.2022	Målebrev fremvist av eier	Fremvist	0	Ja
Ferdigattest	20.06.2022	Ferdigattest fremvist av eier	Fremvist	0	Ja
Reguleringsplan			Fremvist	0	Nei

Andre bilder



Utsikten utover Skjeborgkilen fra eiendommen.





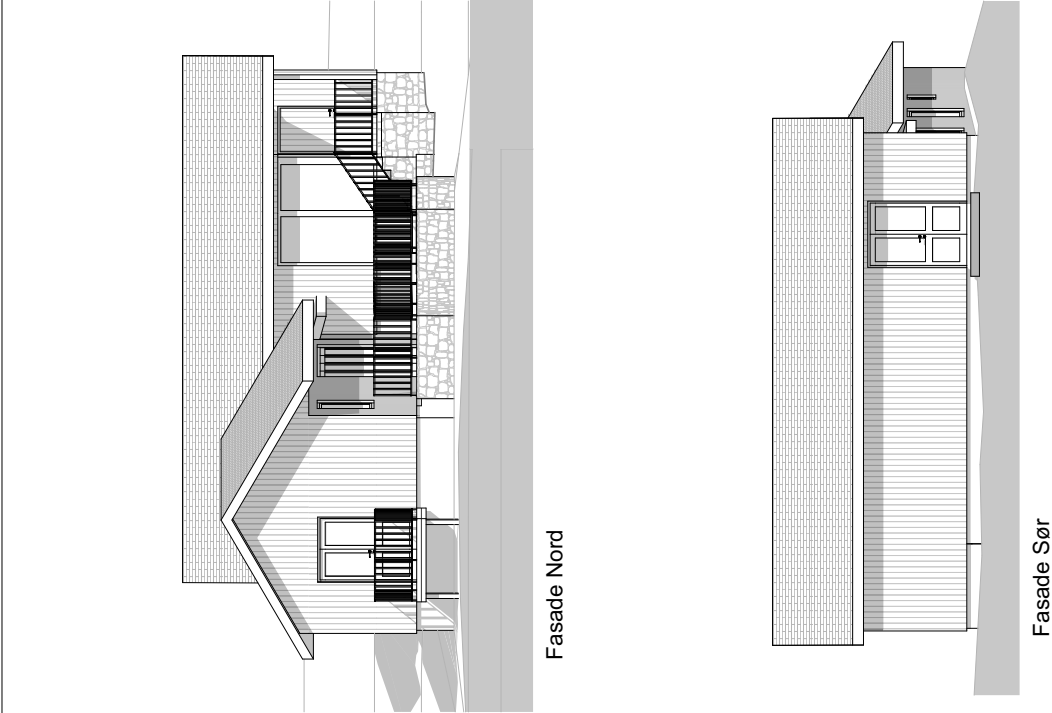
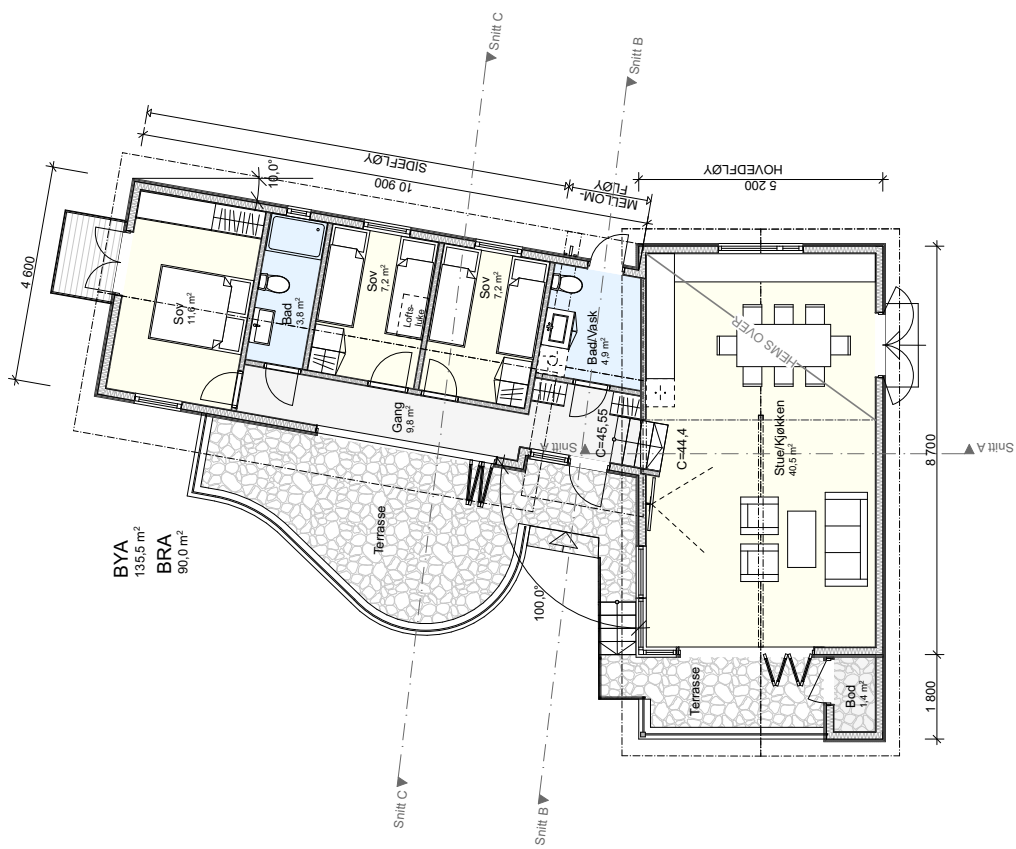
SØKNADSTEGNINGER
Mayliss og Ole Øyvind Moen
Gnr/Bnr: 1109/204
Gressdølveien 234, 1747 Skjoberg

Dato: 12.03.2021
Mål: 1:100
Tegn.: groo
Kont.: Arkitekt Per Stenseth

Rev.: 29.09.2021
20157
Gressdølveien 68
E-01 Plan og snitt
Stenseth Gmreud arkitektur AS



E-01



SØKNADSTEGNINGER
Mayliss og Ole Øyvind Moen
Gnr/Bnr: 1109/204
Gressdølveien 234, 1747 Skjoberg

Dato: 12.03.2021
Mål: 1:100
Tegn.: groo
Kont.: Arkitekt Per Stenseth

Rev.: 29.09.2021
20157
Gressdølveien 68
E-02 Fasader
Stenseth Gmreud arkitektur AS



E-02

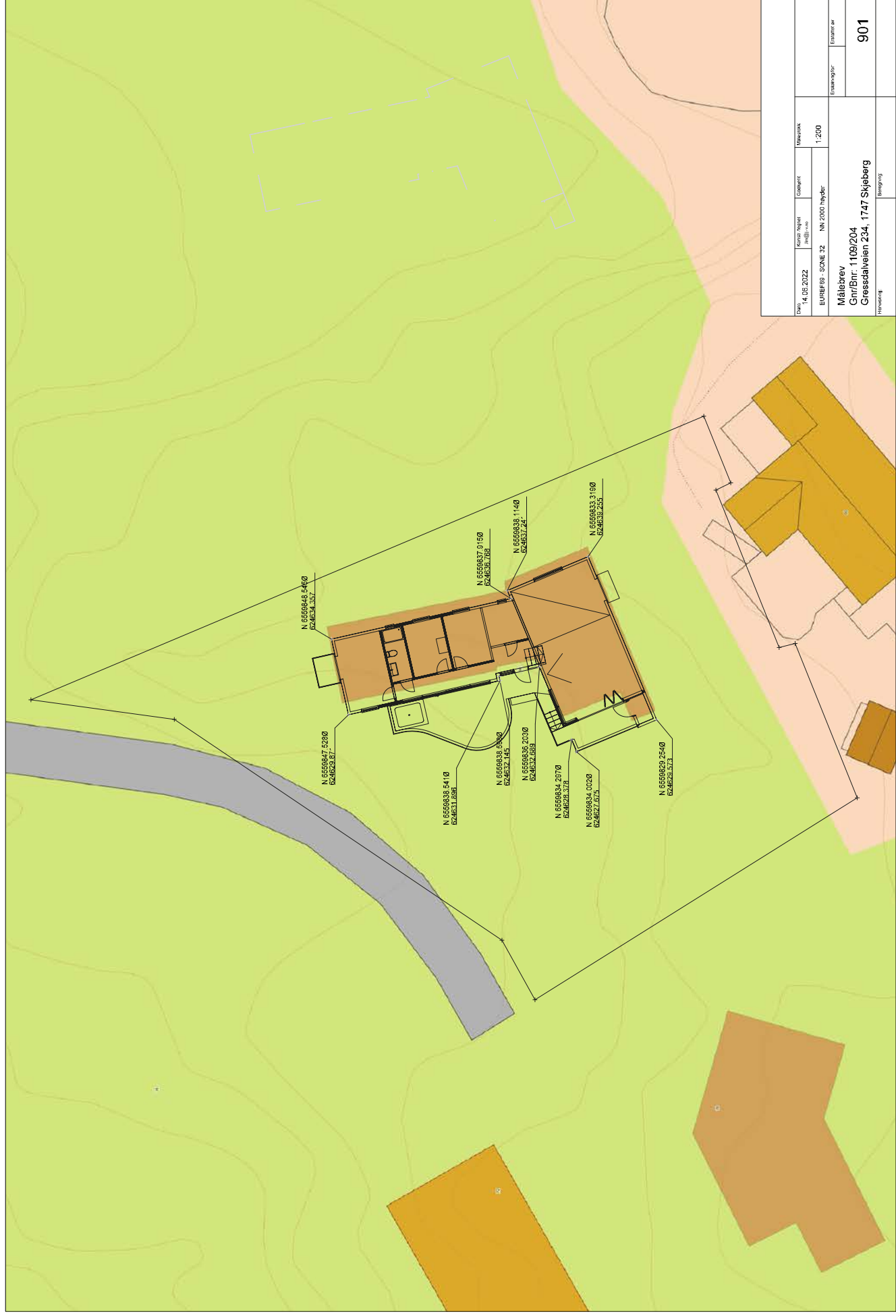


Rev.: 29.09.2021

SØKNADSTEGNINGER
Mayliss og Ole Øvind Moen
Gnr/Bnr: 1109/204
Gressdalveien 234, 1747 Skjoberg

Dato: 12.03.2021
Mål:
Tegn: groo
Kont.: Arkitekt Per Stenseth

20157
Gressdalveien 68
E-03 Perspektiv
Stenseth Gimmerud arkitekt AS



Dato	Kontakt	Målepunkt
14.08.2022	Kontakt ipej.no	1.200
EUREFER - SCENE 32	NIN 2000 hylder	
Målebrev Gnr/Bnr: 1109/204 Gressdalveien 234, 1747 Skjberg		
Hvervending	Beregning	

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
21/08794-16

Dato:
20.06.2022

**Ferdigattest er gitt - Oppføring av fritidsbolig samt stikkledning -
gnr 1109 bnr 204 - Gressdalveien 68**

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for fritidsbolig og stikkledning som vi mottok 18.06.2022. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 17.06.2022, med versjonsnummer 4 (dokument 21/08794-15) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Line Marie Thorstensen
virksomhet byggesak, landbruk og kart
tlf: 415 30 250, e-post: line-marie.thorstensen@sarpsborg.com

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

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

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

Kopi til: Ole Øyvind og Mayliss Moen

Tilstandsrapport

📍 Gressdalveien 68, 1747 SKJEBERG

🏠 SARPSBORG kommune

gnr. 1109, bnr. 204

Areal (BRA): Fritidsbolig 88 m²



Befaringsdato: 31.07.2023

Rapportdato: 21.08.2023

Oppdragsnr.: 12472-1320

Referansenummer: KR1030

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Ole Øyvind Moen



Gyldig rapport
21.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse.Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

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



Witek
TAKST OG EIENDOM



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Gressdalveien 68, 1747 SKJEBERG
Gnr 1109 - Bnr 204
3003 SARPSBORG

Witek AS
Vestrevei 1
1710 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2022, generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med en byggemetode som er vanlig i dag.

Hytta holder en moderne hytte standard, og er godt funksjonelt utstyrt med påkostede løsninger og materialvalg med god kvalitet, og innehar alle nødvendige fasiliteter for bruk over lengre perioder.

Hytta er fordelt over 2 ulike plannivåer, hvorav det nederste planet inneholder entré, gang, bad, vaskerom og 3 soverom. Det øvre planet har åpen stue/kjøkkenløsning. I tillegg finnes en bod med utvendig adkomst, samt et teknisk kjellerrom som har tilkomst via luke i vaskerommet.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med naturskifer.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon.
Fasader kledd med stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltak utførelse.
Vinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Aluminiums balkongdører med 2-lags glass.
Foldedører med 2-lags glass.
Terrasser oppført av murt Leca forblendet med naturskifer, og gulv belagt med frostsikre system fliser. Rekkverk i glass konstruksjon.
Terrasse ut fra soverom med systemfliser, og rekkverk i trekonstruksjon.
Utvendig trapp av brostein.
Elektrisk markise over terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser, med unntak av soverommene som har laminat.
Vegger med trepanel og malte plater.
Himlinger med trepanel, med unntak av soverommene som har malte plater.

Isolerte støpte gulv på oppfylte masser.
Betongtrapp belagt med fliser.
Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights og innfelt høyttaler.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk.

VASKEROM

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastluk og smøremembran.
Innredning med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai kjøkken med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det er integrerte hvitevarer slik som AEG kjøleskap m/grønnsaksskuffer, AEG kjølfrysenskap, Miele oppvaskmaskin, Bora induksjonstopp, 2-dels vinskap (hvitt/rødt), og stekeovn. Det er montert vanndeteksjon og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, integrert i induksjonstoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken, ellers har hytta naturlig ventilasjon med veggventiler.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom.
Elektrisk gulvvarme.
Innfelte høyttalere i himling i kjøkken/spiseavdeling, vaskerom og baderom.
Elektrisk anlegg med jordfeilautomater.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av antatt faste komprimerte masser.
Grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset, og
dels forblendet med naturskifer utvendig.
Forstøtningsmur av naturstein, og murt
støttemur forblendet med naturskifer.
Tomten er både flat og noe skrånende arrondert.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning og offentlig avløp
via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	88	87	1
Sum	88	87	1

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

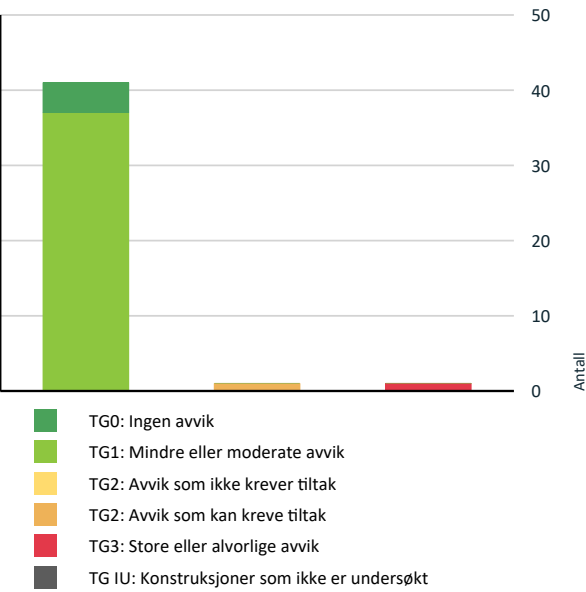
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

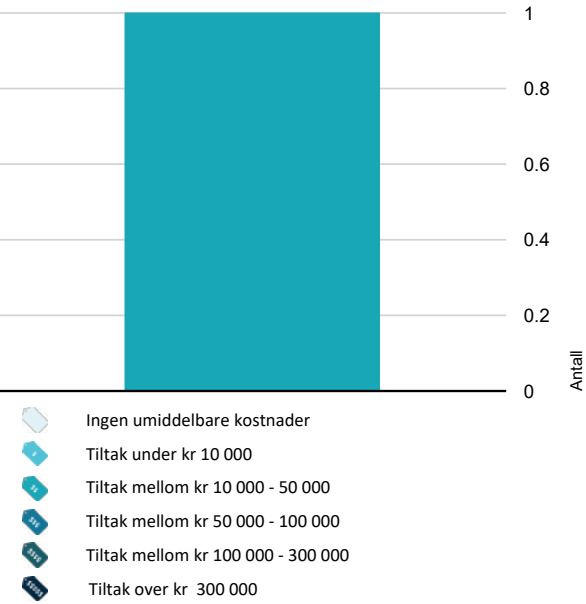
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget går ut på å utarbeide en Tilstandsrapport bolig på fritidseiendommen Gressdalveien 68 i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt av Ole Øyvind Moen, og formålet med oppdraget er å kartlegge bygningenes tekniske tilstand. Takstingeniør anbefaler interesserte og kontrollere opplysninger om eiendommen i gjeldene kommune. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at hytta var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på fremsiden av hytta hvor det er terrasser/inngangsparti. Eiere gjorde et bevist valg å ikke benytte snøfangere på baksiden, siden dette uteområdet for eiere ikke har vært naturlig å oppholde seg vinterstid. Det er imidlertid krav om snøfangere på hele taket der hvor takvinkelen for skifer er mer enn 14 grader, og på bakgrunn av dette får hele denne bygningsdelen TG 3 etter NS 3600.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Det registreres fall mot sluk, både innenfor og utenfor nedsenk, men fallet er mindre enn 1:100, og nedsenk er mindre enn 10 mm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
2022	Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med naturskifer.

TG 1



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

TG 3



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på fremsiden av hytta hvor det er terrasser/inngangsparti. Eiere gjorde et bevist valg å ikke benytte snøfangere på baksiden, siden dette uteområdet for eiere ikke har vært naturlig å oppholde seg vinterstid. Det er imidlertid krav om snøfangere på hele taket der hvor takvinkelen for skifer er mer enn 14 grader, og på bakgrunn av dette får hele denne bygningsdelen TG 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolert med 150 mm med mineralull, samt krysslågt 50 mm innvendig utføring for fremføring av rør til elektriker. Utvendig vindtettplate, kledd med luftet lektepånel, malt 2 strøk med maling.

TG 1



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i saltak utførelse. Loftsgulv er isolert med 250 mm mineralull iflg. bygningsmessig og teknisk beskrivelse.

Takkonstruksjonen er lukket uten mulighet for inspeksjon av undertak.



Det registreres misfargning på gipsplate i gavlvegg. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier på befaringstidspunktet, men bør overvåkes jevnlig en periode fremover.

Vinduer

TG 1

Bygningen har Solar Lux Ecoline vinduer med 2x4mm glass, U-verdi 1,1.



Dører

TG 1

Bygningen har Lurs hovedytterdør i malt utførelse. Elektronisk Dorman kodelås som er forriglet med Verisure alarmsystem.



Tilstandsrapport

Foldedører

TG 1

Det finnes 2 stk. Solar Lux Ecoline foldedører med 2x4mm herdet sikkerhetsglass, U-verdi 1,1.



Foldedør i stue



Foldedør i gangen

Balkongdører

TG 1

Bygningen har aluminiums balkongdør med 2-lags glass.



Balkongdør soverom



Balkongdør vaskerom



Balkongdør kjøkken

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser oppført av murt Leca forblendet med naturskifer. Det er støpt gulv på oppfylt løs Leca og drenerende masser. Gulvet er belagt med frost sikre system fliser, og det er rekkverk i glass konstruksjon.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 TG 1

Terrasse ut fra soverom. Gulvet er belagt med system fliser, og det er rekkverk i trekonstruksjon.

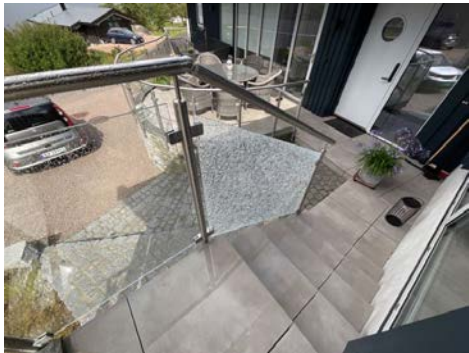


Terrasse ut fra soverom



Utvendige trapper TG 1

Utvendig trapp av brostein/granitt.



Det var knust glass i rekkverket, men det opplyses at det knuste glasset skal skiftes før salg.

Tilstandsrapport

Elektrisk markise TG 1

Det er montert elektrisk markise over terrassen.



Innvendige trapper TG 1

Betongtrapp belagt med fliser.



INNSENDIG

Overflater TG 1

Gulv med fliser, med unntak av soverommene som har laminat. Vegger med trepanel og malte plater. Himlinger med trepanel, med unntak av soverommene som har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Det er støpte isolerte gulv på oppfylte masser. Gulvene er etablert over 2 ulike plannivåer.

Radon TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmåling. Ukjent om det er utført radonforebyggende tiltak iht. Tek 17.

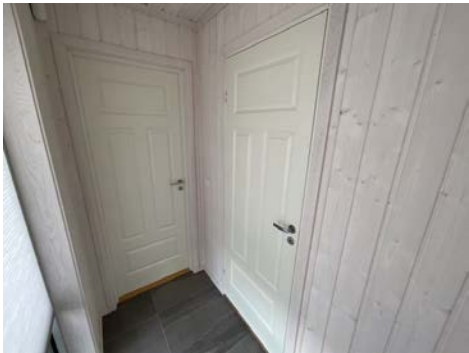
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering.

Innvendige dører TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

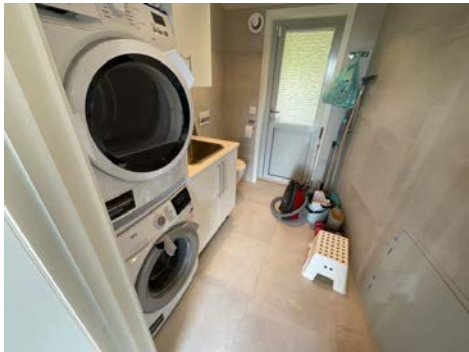
Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og bilder.

Fra vaskerommet er det direkte utgang til terreng, hvor det også er etablert utedusj.



Utedusj utenfor vaskerom

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett med Sealingbag, og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlat da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi fritidsboligen nylig er oppført av firma med våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: FDV dokumentasjon og bilder.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.



Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights og innfelt høytaler.



Integrert høytaler

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Det registreres fall mot sluk, både innenfor og utenfor nedsenk, men fallet er mindre enn 1:100, og nedsenk er mindre enn 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser. Eier opplyser imidlertid at det ikke oppleves særlige problemer med at vann kommer videre ut på gulvet utenfor nedsenk ved dusjing.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er unnlat da den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, fordi boligen nylig er oppført av firma med våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Strai kjøkken med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det er integrerte hvitevarer slik som AEG kjøleskap m/grønnsakskuffer, AEG kjølfrysenskap, Miele oppvaskmaskin, Bora induksjonstopp, 2-dels vinskap (hvitt/rødt), og stekeovn. Det er montert vanndeteksjon og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, integrert i induksjonstoppen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) avsluttet til teknisk rom med sluk. Manuell stoppekran og elektrisk shunt plassert i teknisk rom.



Samlestokk i teknisk rom som har tilkomst fra vaskerommet.



Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken, ellers har hytta naturlig ventilasjon med veggventiler.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom.



Elektrisk oppvarming

TG 1

Det er elektrisk gulvvarme i rommene.

Lydanlegg

Det er innfelte høyttalere i himling i kjøkken/spiseavdeling, vaskerom og baderom.

Elektrisk anlegg

TG 0

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

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

Tilstandsrapport

Inntak fra 400V trafo, opplegg til hovedtavle med 3-fas hovedsikringer på 40A. I tillegg 14 kurser for lys og forbruksvarme, med jordfeilbrytere. Egen kurs til elbil-lader på 25A-3-fas. Forriglet komfyrvakt over komfyr. Opplegg for strømuttak med stikkontakter, både innvendig og utvendig. I alt vesentlig innfelt led-belysning i himlinger. Belysningsstyrke kan reguleres med brytere i de fleste rom. Utvendig belysning, delvis med innfelte spotter i raft. Flere USB-uttak på kjøkken og soverom for lading av smarttelefoner og nettbrett.

Elektroinstallasjon er utført av Elisenberg Elektro i underentreprise fra Mesterbygg Sarpsborg.

1.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022
2.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elisenberg Elektro, Halden
3.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5.

Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Automatsikringer med jordfeilsikring.
6.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7.

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9.

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10.

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11.

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

Branntekniske forhold

TG 0

Hytta er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler tilkoblet Verisure Alarmsystem.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

TG 1

Dreneringen er fra 2022.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Frostisolert med EXP. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Leca grunnmur i teknisk rom kjeller. Utvendig knotteplast mot tilbakefylling med drenerende masser.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer er av naturstein og murt støttemur forblendet med naturskifer.

Vedlikehold ol;
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.



Terrengforhold

TG 0

Tomten er både flat og noe skrånende arrondert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	88	87	1	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod m/utvendig adkomst
Sum	88	87	1		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen ble oppført i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
31.7.2023	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Karianne	Datter

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1109	204		0	743 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Gressdalveien 68							
Hjemmelshaver Moen Mayliss, Moen Ole Øyvind							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Fritidseiendommen ligger i Gressdal i et nyetablert hytteområde, rett innenfor Løkkevika i Skjeberg. Det er fin utsikt utover deler av Skjebergkilen fra eiendommen. Eiendommen er vestvendt
Adkomstvei Det er privat vei, forvaltet av Græsdal Veilag. Årlig veiavgift kr. 250,-.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann med egen privat pumpe og trykkledning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Det er montert kvernepumpe.
Regulering Eiendommen er regulert i henhold til detaljreguleringsplan for Græsdal feriehem, datert 02.07.2021.
Om tomten Tomten er kupert og er bebygget med en fritidsbolig som har nivåforskjell mellom hovedplan og soveromsplan for å utnyttet tomten. Tomten er opparbeidet med støttemur forblendet med skifer og finsådd for gressplen. Oppkjørselen er gruslagt. Det er parkering for 2 biler og el-bil lader.
Tinglyste/andre forhold Man må påregne at det vil komme en fremtidig oppføring av fritidsbolig på ubebygd nabotomt mot nordvest. Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befarings dagen. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten. Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	839008			
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2023	Utfylt av eiere.	Gjennomgått	0	Nei
Meglerpakke	15.08.2023	Diverse opplysninger fra kommune.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.08.2023	Diverse opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.03.2021	Plan og snitt.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.03.2022	Bygningsmessig og teknisk beskrivelse	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1030>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102230260	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mayliss Moen	Ole Øyvind Moen
Gateadresse	
Gressdalveien 68	
Poststed	Postnr
SKJEBERG	1747
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2022
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalendr.	839008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1102230260

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt baderom, etter krav i VTEK. Alt er nytt i 2022.
Arbeid utført av	Mestermur Sarpsborg AS
Filer	
Gressdalveien 68 EL tegning.pdf Gressdalveien 68 Dokumentasjon.pdf A 1 Søknadskjema.pdf	
A 2 Opplysninger om ytre rammer.pdf G 1 Gjennomføringsplan versjon 1.pdf	
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja	
Beskrivelse	Nytt i 20022
2.2	Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja	
Beskrivelse	Byggemeldt til Sarpsborg kommune for hele hytteprosjektet.
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja	
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt anlegg. Trykkavløpsanlegg med pumpe. Offentlig trykkvann.
Arbeid utført av	Østlandske Rør AS
Filer	
G 4 Erklæring om ansvarsrett RØR.pdf	
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja	
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja	
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja	
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja	
9	Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja	
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja	
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt anlegg. Se tidligere opplastede dokumenter
Arbeid utført av	Elisenberg Elektro
11.1	Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja	

Document reference: 1102230260

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Easee el-billader, 400V, 25A - lagt opp av Elisenberg Elektro AS

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt

Arbeid utført av

Mesterbygg Sarpsborg AS og Mestermur Sarpsborg AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Reguleringsplan for Græsdal

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført av taksting. Lars-Petter Bjerkebekk i Witek AS.

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Dokumenter

Gressdalveien 68 bygningsmessig og teknisk beskrivelse.pdf

Initialer selger: MM, OØM

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: MM, OØM

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mayliss Moen	01f78d3adbdae282671167f0dc2a904bcd1964f9	31.07.2023 10:55:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Øyvind Moen	c69c0584ba1975f38c2ac5c87debd0efff86f2	31.07.2023 10:52:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102230260



SPAREBANKENES EIENDOMSMEGLER AS
V/HANNE TEGNEBY
POSTBOKS 342
1802 ASKIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1102230260
Vår referanse: 3246669/21990364
Bestilling: C3 2023-08-01 (6) 40

Dato
01.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
139178	200	26.2.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003 SARPSBORG	1109	10	0	0

 Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

938 801 363

Doknr: 139178 Tinglyst: 26.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Mellom Græsdal feriehjemsforening som eier av gnr 1109 bnr 10 og Sarpsborg kommune(SK) er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Sarpsborg kommune gis rett til å plassere VA-stasjon samt å bygge oppstillingsplass på ovennevnte eiendom. Videre gir grunneier Sarpsborg kommune rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger samt jordkabel for strømforsyning til stasjonen dimensjonert som Sarpsborg kommune til enhver tid måtte finne ønskelig, på eiendommen. Oppstillingsplass, VA-stasjon og ledningstrasé er vist på vedlagte kart i målestokk 1: 1000, datert 14.01.09. Ledningstraséer legges i samråd med grunneier slik at de ikke kommer i konflikt med eksisterende eller nye bryggeanlegg. Oppstillingsplass utformes og anlegges i samråd med grunneier.
2. SK er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstillet til enhver tid berettiget til å bruke og vedlikeholde VA-stasjon, ledninger og oppstillingsplass.
3. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene og framtidig drift og vedlikehold, vil bli erstattet /utbedret av SK.
4. Det er gjort spesiell avtale om:
 - SK gis rett til å bruke eksisterende adkomstveg til VA-stasjonen.
 - SK bidrar etter behov med vedlikehold av eksisterende adkomstveg tilsvarende en fritidsbolig
 - Oppstillingsplass/adkomstvei som bygges av SK fra eksisterende veg til pumpestasjonen, blir grunneiers eiendom. Matjord tilfaller grunneier og legges i ranke på stedet etter anvisning fra grunneier.
 - Drenering som brytes settes i opprinnelig stand. Kostnad dekkes av SK.
 - SK betaler kr. 19,-/m grøft på eiendommen. For ledningsgrøft i sjøen regnes avstand ut til vanndybde 2.0 m i forhold til normalvannstand.
 - For VA-stasjon, kummer, inkludert øvrige forhold som avtalen omtaler, betaler SK kr. 10. 000,- / - kronertitusen som ulempeserstatning en gang for alle.
5. SK tinglyser avtalen på grunneiers eiendom for SKs regning.
6. Ved underskrift av denne avtale gis SK umiddelbar disposisjonsrett til de aktuelle grunnarealer i forbindelse med sine anleggsarbeider.
7. Evt. interessekonflikter mellom eier av 1109/10 og eiere/festere av hus og/eller fritidsbolig som ønsker å knytte seg til kommunalt ledningsnett er SK uvedkommende.

Dato, 16.01.09

Grunneier *Torfinn Larsen*
Personnr *XXXXXXXXXXXX*
Org.nr. 993 155 357

Dato, 3. feb. 2009

Jan O. Engsmyr
ordfører, Sarpsborg kommune
Foretaksnr.: 938 801 363

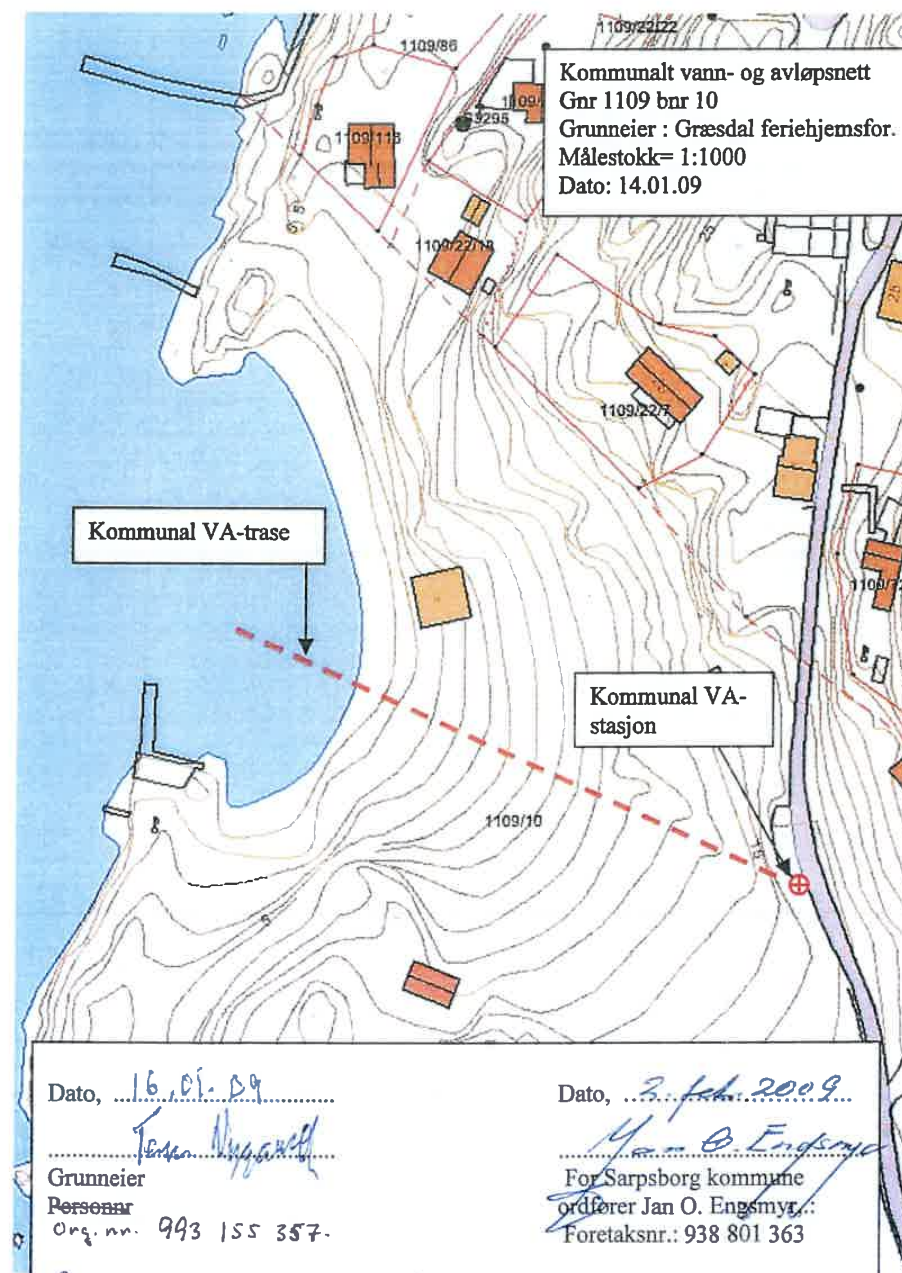
SARPSBORG KOMMUNE			
SENTRALARKIV			
J. enh.	SK	Arkiv	Sale
Saksnr.	07/11053		10
Arkiv	M00		030209

Knut Arntsen Nicolson
Grunneier
Torfinn Larsen
Torfinn Larsen

938 801 363

KOPI

VA- Gressdal





Brønnøysundregistrene

KOPI

Firmaattest

Organisasjonsnummer: 993 155 357 Forening/lag/innretning

Stiftelsesdato: 20.04.1948 Registrert i Foretaksregisteret: 03.11.2008

Foretaksnavn: GRÆSDAL FERIEHJEMS FORENING

Forretningsadresse: Struerveien 13 B
1725 SARPSBORG

Kommune: 0105 SARPSBORG

Land: Norge

Styre:
Styrets leder:
Terje Vilhelm Nygaard
Struerveien 13 B
1725 SARPSBORG

Nestleder:
Knut Arthur Nicolaysen

Styremedlem:
Vidar Braaten
Tore Henning Løvstad
Torfinn Kauserud Larsen

Varamedlem:
Gunnar Vrangén
Reidar Brynjulf Nedrum

Signatur:
Styret i fellesskap.

Vedtektsfestet formål:
Tilgodese medlemmar av Sarpsborg Arbeidslederforening opphold på feriehjemmet Græsdal så langt plassen tillater det.



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3003 1109/204		
Utskriftsdato	31.07.2023	Antall datasett	21

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.

3 Berørte datasett

- 📌

KYSTSONEPLANEN
- 📌

REGULERINGSPLAN
- 📌

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

18 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔

100-METERSSONE SJØ
- ✔

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔

Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ✔

Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔

Kulturminner - SEFRAK
- ✔

KVIKKLEIRE
- ✔

Oppheving av reguleringsplaner
- ✔

SENTRUMSPANEN
- ✔

FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔

Gul liste
- ✔

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔

Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔

KVIKKLEIRE
- ✔

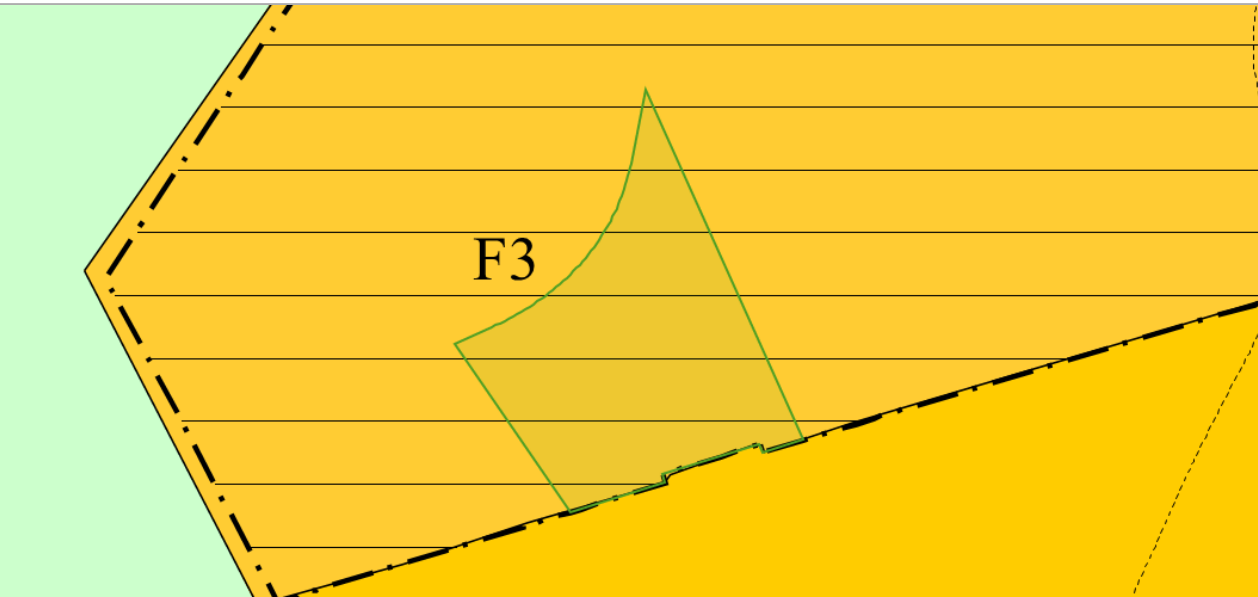
LANGEMYRPLANEN
- ✔

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔

VERNEVERDIVURDERING

KYSTZONEPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	12.05.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan for kystsonen. Se plananalysen for mer informasjon. Eiendommen ligger innenfor strandsonegrensen – rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordregionen. Kystzoneplanen er under rullering. Rulleringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201702	-	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3003&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

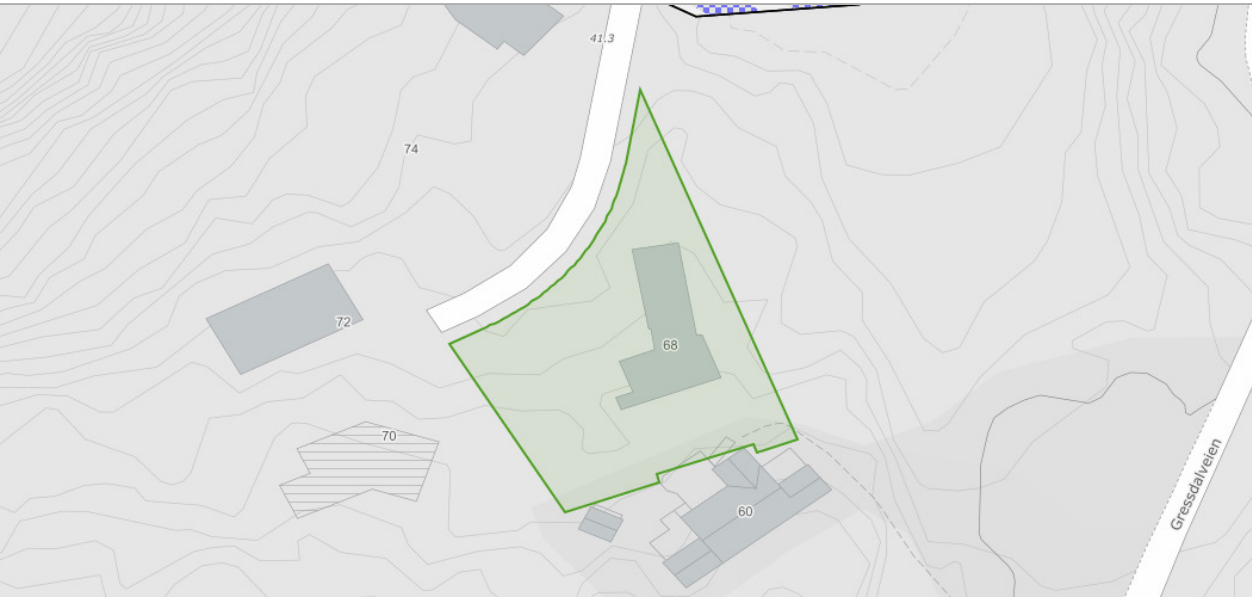
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(2) Framtidig	(1120) Fritidsbebyggelse
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Detaljeringszone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	36004

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	12.05.2023
-------	-------------------	---------	------------



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



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	31.07.2023
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

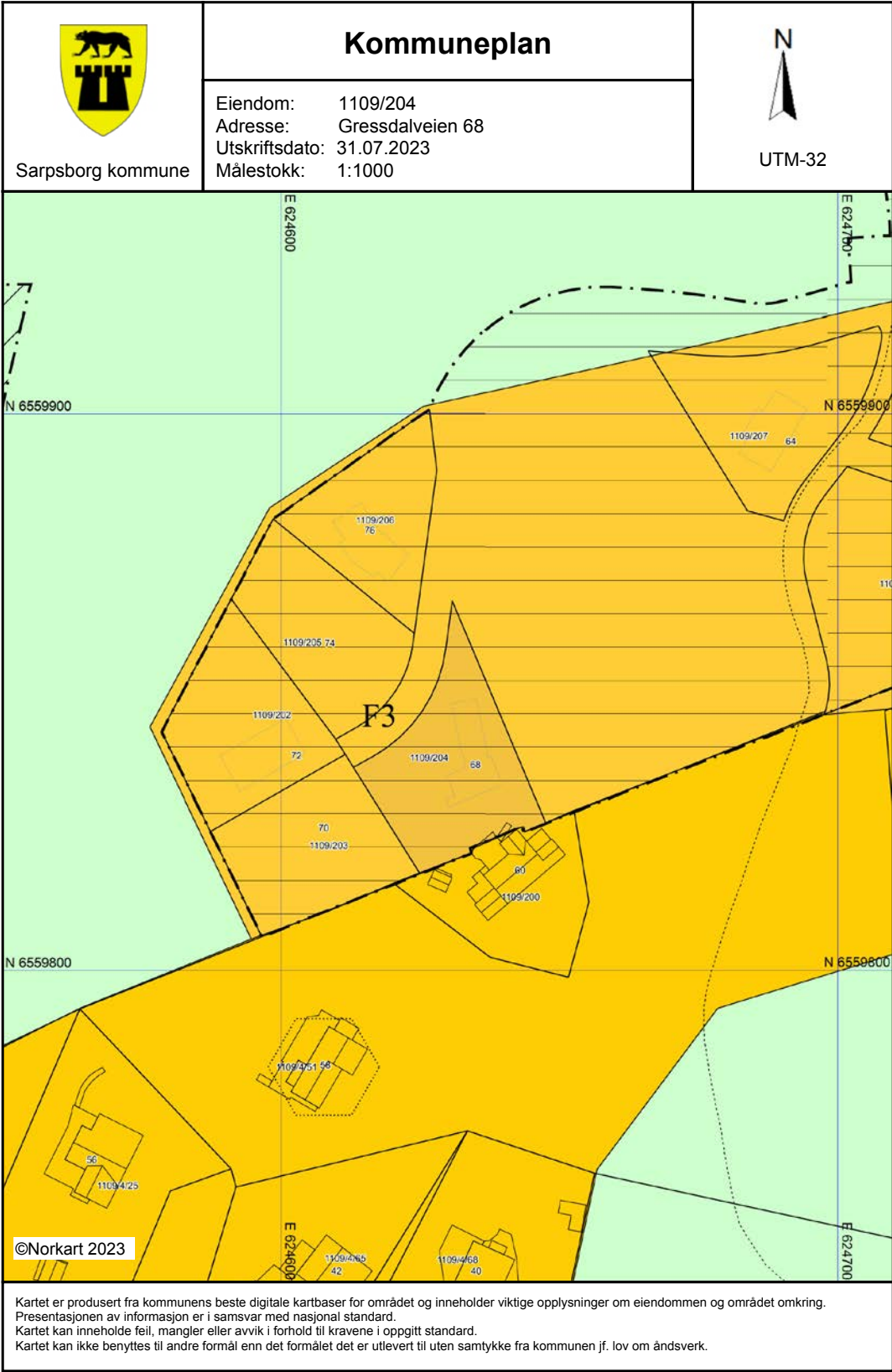
RpArealformålOmråde - LNFR	LNFR
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur
RpArealformålOmråde - Vegetasjonsskjerm	Vegetasjonsskjerm
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
RpArealformålOmråde - Annen veggrunn grøntareal	Annen veggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg
RpArealformålOmråde - Fritidsbebyggelse frittliggende	Fritidsbebyggelse frittliggende
RpBåndleggingSone	Kulturminner
RpBåndleggingGrense	RpBåndleggingGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
RpJuridiskLinje	Byggegrense
RpJuridiskLinje	Regulert kant kjørebane
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
RpPåskrift	Reguleringsformål
RpPåskrift	Feltnavn
RpPåskrift	Areal
RpPåskrift	Utnytting
RpPåskrift	Bredde
RpPåskrift	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
36004	Græsdal feriehjem	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3003&planidentifikasjon=36004)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
f_SVG2	(2019) Annen veggrunn - grøntareal
f_L6	(5100) LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
BFF11	(1121) Fritidsbebyggelse-frittliggende



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006	
	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørn
	Småbåthavn - nåværende
	Småbåthavn - fremtidig
	Byggegrense
	Forbudsgrense sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
	Påskrift områdenavn

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 andsværk. 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-Byggeområder (PBL1985 § 1)		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Regulert tomtegrense
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)		
	Kjøreveg	Byggegrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)		
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Planlagt bebyggelse
	Privat småbåthavn (sjø)	Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)		
	Annet kombinert formål	Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)		
	Fritidsbebyggelse - frittliggende	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Fritidsbebyggelse - frittliggende	Regulert senterlinje
	Idrett	Regulert senterlinje
	Energianlegg	Frisiktslinje
	Renovasjonsanlegg	Frisiktslinje
	Øvrige kommunaltekniske anlegg	Regulert kant kjørebane
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører	Regulert parkeringsfelt
	Lekeplass	Målelinje/Avstandslinje
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Kjøreveg	Avkjørsel
	Kjøreveg	Avkjørsel
	Annen veggrunn - grøntareal	Eksisterende tre som skal bevares
	Annen veggrunn - grøntareal	Påskrift feltnavn
	Parkeringsplasser med bestemmelser	Påskrift feltnavn
	Parkeringsplasser med bestemmelser	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Badeplass/-område	Påskrift areal
	Vegetasjonsskjerm	Påskrift areal
	Kombinerte grønnstrukturformål	Påskrift utnytting
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft		
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR	Påskrift bredde
	Friluftformål	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhører	
	Småbåthavn	
	Småbåthavn	
	Badeområde	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Faresone - Flomfare	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper	
	Sikringsone - Frisikt	
	Sikringsone - Frisikt	
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø	
	Båndlegging etter lov om kulturminner	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense	
	Sikringsonegrense	
	Angitthensyngrense	
	Angitthensyngrense	
	Båndlegginggrense nærværende	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Planens begrensning	
	Faresonegrense	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Formålsgrense	

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
21/08794-16

Dato:
20.06.2022

Ferdigattest er gitt - Oppføring av fritidsbolig samt stikkledning - gnr 1109 bnr 204 - Gressdalveien 68

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for fritidsbolig og stikkledning som vi mottok 18.06.2022. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 17.06.2022, med versjonsnummer 4 (dokument 21/08794-15) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Line Marie Thorstensen
virksomhet byggesak, landbruk og kart
tlf: 415 30 250, e-post: line-marie.thorstensen@sarpsborg.com

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

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

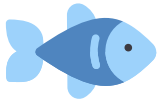
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til: Ole Øyvind og Mayliss Moen

Gressdalveien 68

Avstand til sjø

209 m



Offentlig transport

Sarpsborg stasjon	22 min	
Linje RE20	20.5 km	
Halden stasjon	25 min	
Linje RE20	19.7 km	
Høk	9 min	
Linje 630, 633	5.4 km	
Solheim 118	10 min	
Linje 630, 633	6.9 km	

Avstand til byer

Sarpsborg	22 min	
Halden	23 min	
Fredrikstad	31 min	
Oslo	1 t 24 min	

Ladepunkt for el-bil

Skjeberg folkehøyskole - Østfold fy...	12 min	
Recharge Shell Svinesund	14 min	

Havner i området

- Sarpsborg Marina
- Drivstoff



Aktiviteter

Løkkevika badeplass	12 min	
Høysand badeplass	12 min	
Sporty Aktivitetssenter - Høysand	13 min	
Isi Bar	14 min	

Sport

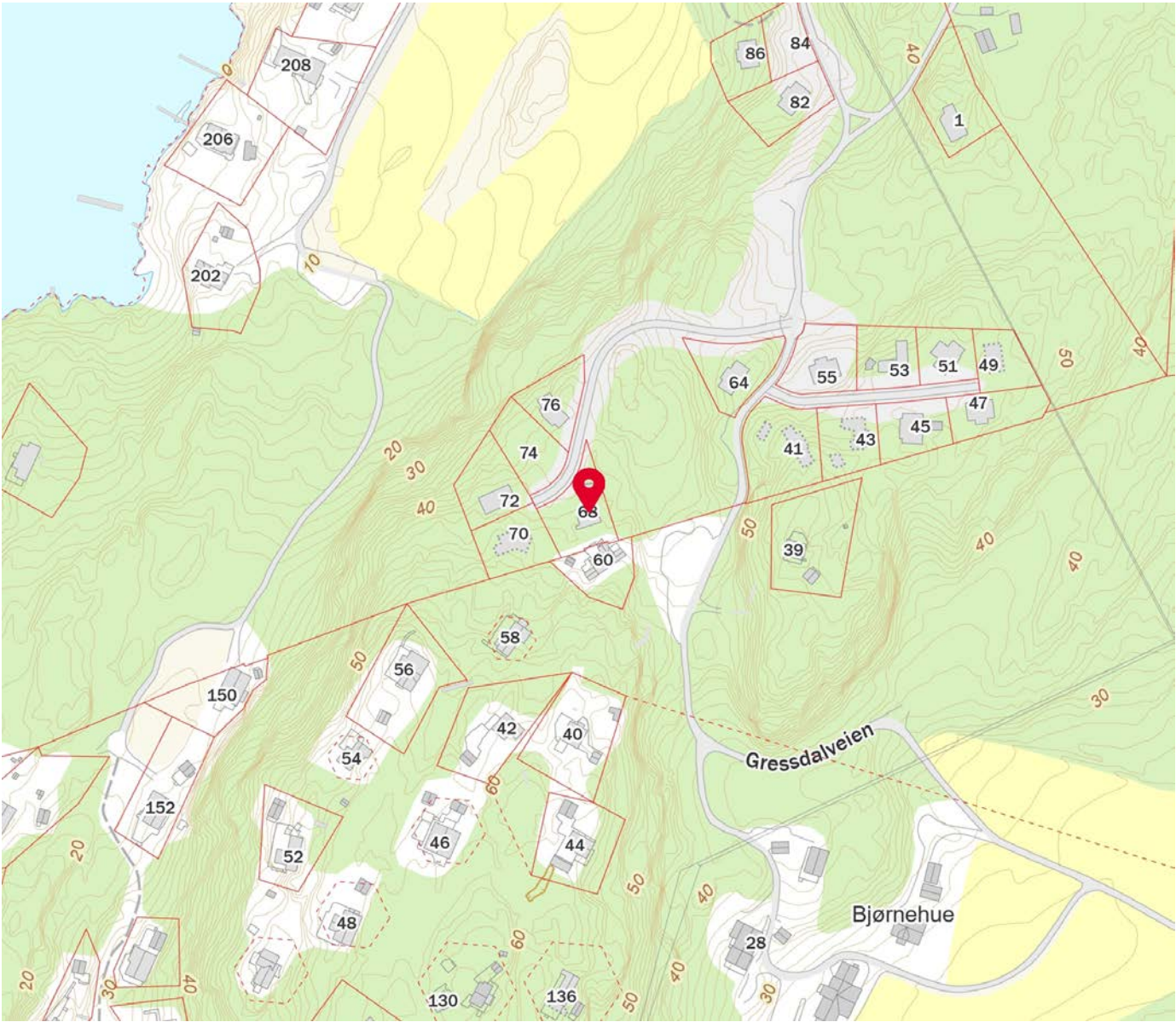
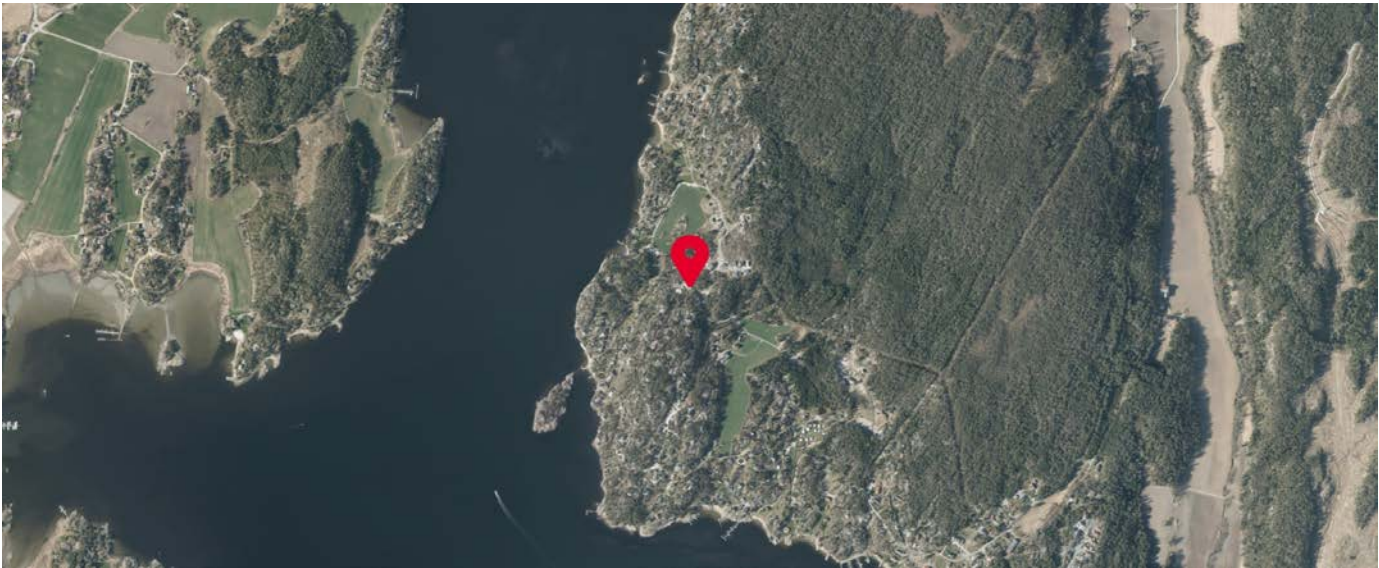
Sandvika - Høysand	11 min	
Sandvolleyball	5.7 km	
Molvikveien balløkke	13 min	
Ballspill	9.2 km	
InterPadel Sarpsborg	18 min	
Actic Sarpsborg	19 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg	13 min	
PostNord	9.6 km	
Rema 1000 Svinesundparken	14 min	

Varer/Tjenester

AMFI Borg	18 min	
Sørлие Torget	19 min	
Ditt apotek Svinesundparken	14 min	
Halden Vinmonopol	22 min	
Sarpsborg Vinmonopol	21 min	



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Askim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gressdalseien 68
1747 SKJEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Askim
Saksbehandler: Hanne Tegneby

Oppdragsnummer: 1102230260

Telefon: 957 61 729
E-post: hanne.tegneby@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 videreformidlet 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: 25.08.2023

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