



Velkommen til

Kirkeveien 34
1710 Sarpsborg

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Kirkeveien 34
1710 Sarpsborg

Flott enebolig | Gode solforhold | Stille og rolig beliggenhet | Godt vedlikeholdt | Dobbelgarasje


Velkommen til Kirkeveien 34!

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt. Denne boligen ligger på en solrik tomt med kort avstand til Tunevannet og Landeparken med dets flott tur, bade- og rekreasjons område. Uteområdene er fine med steinlagt gårds plass, gressarealer og stor fin terrasse. Innvendig er det både innholdsrikt og fine lyse rom.

Kirkeveien 34 ligger i et sentralt og attraktivt boområde på Lande, ca. 1,4 kilometer fra Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage, butikk, bakeri, apotek og legesenter.

Velkommen til visning

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 990 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	113 750
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 103 750
<u>BRA/BRA-I</u>		207/143 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 468.50 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1931
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frode Eriksen

frode.e@eiendomsmegler10a.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000
Omkostninger*	kr	113 750
Totalpris inkl. omk.	kr	4 103 750

*Omkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 112 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 500.

Tinglysning av pantedokument: Kr 500.

Attestgebyr: Kr 250.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 113 750.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 15 600 - 18 400 (valgfritt tillegg).

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 22 877 pr. år for 2023

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter, slamtømming og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Kommunal eiendomsskatt:

Eiendommen har installert vannmåler så utgifter til vann er relatert til forbruk. Kopi av brev fra kommunen vedr. eiendomsskatt og kommunale avgifter kan mottas ved henvendelse til megler.

Registerbetegnelse

Gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 47 i Sarpsborg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 143 m²

BRA total: 143 m²

Kjeller

BRA-i: 43 m². Bod , Trapperom , Bad

1. etasje

BRA-i: 56 m². Entré , Trapperom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Toalettrom

TBA: 26 m². Balkong/terrasseareal

2. etasje

BRA-i: 44 m². Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

Garasje:

BRA-e: 64 m²

BRA total: 64 m²

1. etasje

BRA-e: 45 m². Garasje med oppstillingsplass til to biler

2. etasje

BRA-e: 19 m². Kjøkken, Innredet rom , Bad

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Dobbeltgarasje med to leddporter. I tillegg er det parkering for flere biler på gårdsplassen

Tomt

Tomteareal er 468.50 m² på festet tomt.

Festekontrakt datert: 09.07.1931

Årlig festeavgift: kr 15 207

Regulering av festeavgift: Eiendommen ligger på festetomt.

Grunneier: Opplysningsvesenets Fond, som per 01.09.24 ble Allstad AS

Ny festeavgift: kr. 15.207,-

Neste regulering: 01.03.2030

Bestemmelser om regulering av festeavgift: i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtfestelovens bestemmelser.

Festeavtalen er inngått for 99 år i fra 06.02.1931

Forkjøpsrett: Det ikke tinglyst forkjøpsrett.

Samtykke/ godkjenning: Grunneier skal samtykke til overdragelse og godkjenne ny kjøper etter aksept er gitt, før overtagelse og tinglysing av skjøtet.

Forholdet mellom grunneier og fester reguleres bl.a. i henhold til festeavtale og Lov om tomtefeste med forskrifter.

Rett til innløsning: Festeren kan, etter gjeldende Tomtefestelov, kreve å få innløse en festetomt til bolig eller fritidsbolig når det er gått 30 år av festetiden, om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute til de vilkår som er nærmere beskrevet i Tomtefesteloven. I Tomtefesteloven er det unntak fra de ovenfor nevnte bestemmelser om rett til innløsning. Kjøper har risiko for om innløsning av festetomten kan gjennomføres.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Festekontrakten blir liggende som en pengeheftelse på eiendommen også etter at eiendommen er overdratt.

Tomtebeskrivelse

Svakt skrånende tomt, pent opparbeidet med gressplen, beplantning og frukttrær.

Steinbelagt gårdsplass og biloppstillingsplass.

Den er barnevennlig og solrik.

Deler av tomten er inngjerdet

Byggeår

1931

Innhold

Boligen består av følgende rom:

Kjeller: Bod , Trapperom , Bad

1. etasje: Entré , Trapperom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Toalettrom

2. etasje: Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet.

Bygningstegninger:

Det foreligger godkjente bygningstegninger, med det er avvik fra disse.

Innvendig rominndeling avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 16.02.1931, som er vedlagt i salgsoppgaven. I kjeller det innredet baderom, i 1. etasje er det innredet toalettrom, og i 2. etasje er det i dag 3 soverom, som ikke er definert i de opprinnelige tegningene.

Rominndelingen/innredning er omgjort uten at rommene er omsøkt til primærrom og nødvendige godkjennelser er gitt.

Fra 01.01.2016 kom det en lempning på reglene for bruksendring i eldre boliger, men det stilles fremdeles krav til bl.a.: takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivaretatt.

Selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje:

1. etasje: Biloppstillingsplass for to biler

2. etasje: Innredet rom, kjøkken og bad.

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men det er avvik fra disse.

2. etasje er innredet, uten at dette er søkt om og godkjent hos kommunen. Og er ikke godkjent som varig opphold.

Det er opprettet tilsynssak hos Sarpsborg kommune, datert 15.02.2019

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivaretatt.

Selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Dette er en halvannen etasjes enebolig med kjeller oppført i 1931.

Det er foretatt løpende vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene.

Taket ble tekket om i 1998, det ble etterisolert utvendig og lagt ny kledning rundt år 2000, i følge eier.

Det er også nyere takvinduer i 2. etasje.

På bakgrunn av boligens alder, vil man må man forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Innvendig har overflater blitt oppusset over tid, og boligen framstår med en normal, god standard.

Stue:

Romslig stue, som opprinnelig var to rom, hvor det er åpnet opp i mellom.

Det er plass til både salong og spisegruppe hvis ønskelig.

For lun og effektiv oppvarming, er det både en pen peis, og det er montert varmepumpe.

Kjøkken:

Separat kjøkken, med inngang både i fra hall/mellomgang og i fra stua.

På kjøkkenet er det en innredning i fra 1998 med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er frittstående hvitevarer, og over komfyren er det montert ventilator med avtrekk ut.

I innredningen er det god lagringsplass, og mellom benk og overskap er det fliser.

Det er plass til mindre spisegruppe på kjøkkenet hvis ønskelig.

Bad:

Baderommet i kjeller har en standard i fra 1995, arbeidet er utført som egeninnsats, og er ikke dokumentert.

På gulvet er det fliser og på vegger er det fliser og panel. Det er varmekabler i gulvet.

Rommet er innredet med skapinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

På bakgrunn av rommets alder gis det TG 3, selv om skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er på yttervegg og murvegg.

Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet fornyes, gjør tiltak om det er nødvendig.

Toalettrom:

I mellomgangen i 1. etasje, er det et enkelt toalettrom med wc.

Rommet har normal bruksslitasje ut i fra alder.

Soverom:

Boligen har tre lyse soverom i 2. etasje.

Generelt innvendige overflater:

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat og fliser

Vegger: Veggene har tapet og malte plater.

Himling: Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Det er bom på flis i trapperom i kjeller.

Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsledninger er i fra 1998.

Det er montert vannmåler.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Fleire ventiler bør settes inn ved behov.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer. 1 stk. sikringskap.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Det er brann stige fra 2. etasje.

Garasje:

Garasjen ble oppført i 1997, og og innredet inne i 2017.

Det er støpt dekke på grunn.

Yttervegger er trekonstruksjoner.

Fasadene er kledd med trepanel og taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Det er innlagt strøm, og det er montert 2 stk. leddporter i aluminium, elektriske portåpnere. En portåpner er i ustand.

Garasjen er isolert.

Det er tretrapp opp til loftetasjen, som er innredet med disp. rom med kjøkken og badrom.

I 1 etasje er det varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Innredningen av loftetasjen er ikke søk om og godkjent hos bygningsmyndighetene og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

Garasjen er ikke tilstands vurdert av takstmann.

Se for øvrig vedlagte dokument fra bygningspsyndig og bilder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etablert bolig område på Øvre Lande, et av Sarpsborgs mest ettertraktede boligområder.

Det er kort vei til nærbutikker, barnehager, skoler og Tunevannet som ligger ca. 2 minutter ifra.

Gangavstand til Sarpsborgmarka med lysløype.

Det er ca. 2 -3 km til Sarpsborg sentrum, med alle fasiliteter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skoler og barnehager.

Det er kort gangavstand til CIS (Childrens International School) og det gangavstand til andre barneskoler.

Skolekrets: For mer informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven..

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig og en frittstående dobbeltgarasje.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Byggemåte

Fundamentering/grunnmur:

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen ble byttet på 2 sider, 2004 og 2 sider i 2006, i følge eier.

Det er synlig saltutslag i den delen som har synlig mur.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Reisverk/kledning:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledningen er fra rundt år 2000. Det er isolert med 5 cm utvendig

Ovenstående er i følge eier. Registrert vanlig elde ut fra alder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er nyere takvinduer som er 3-4 år i følge eier. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Det er kjeller vinduer og et vindu oppe som er fra 1980 årene.

Tak:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggetiden.

Det er ingen synlig lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Eier opplyser at det ble krysslågt 48-48 Konstruksjonsvirke over pappen.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Kun besikket fra luke område på loftet.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket ble tekket om i 1998 Taket er besikket fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plastbelagt stål fra 1998

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 26.08.24 utført av bygnings sakkyndig Tom Gjerlaugsen

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygnings sakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikke undersøkt).

TG 2:

Utvendig:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer som er eldre
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig:

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold:

- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

TG 3:

Våtrom:

- Kjeller - Bad - Generell

TG IU:

Våtrom:

- Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming

Strøm og ved.

Det er både peis og varmepumpe i stua.

Elektriske varmekabler i gulvet på bad i kjeller.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Oransje - G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie

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

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg, samt vei.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Se plananalysen for mer informasjon.

Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser.

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

Her er muligheten for marin leire i grunnen vurdert som middels, og løsmassetypen er randmorene/andmorenebelte.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse.

Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig. Dette innebære noe begrensninger for bruk og endringer på eiendommen.

For mer informasjon ta kontakt med kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 901 633 for 2022.
Sekundærverdi: Kr 3 426 204 for 2022.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Ole Johnny Ødegård

Heftelser

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

3105/2063/1/47:

10.07.1931 - Dokumentnr: 900059 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 223
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
OVERDRAGELSE AV FESTERETTEN TIL ANDRE ENN FESTERENS ARVINGER
MÅ GODKJENNES AV KIRKEDEPARTEMENTET
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1974 - Dokumentnr: 309026 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2063 Bnr:331
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:2063 Bnr:331
Bolig 3,5 meter fra grensen

19.03.1975 - Dokumentnr: 302394 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste

20.08.2024 - Dokumentnr: 1830699 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus
Org.nr: 833 384 252

01.01.2020 - Dokumentnr: 834342 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2063 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 653233 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2063 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1975 - Dokumentnr: 302394 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2063 Bnr:331

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr

salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Fastpris: kr 35.000,-

Markedspakke kr 19.990,-

Oppgjørshonorar kr 7.900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 13.150,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og Em1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømlleverandør vedr. formidling av strømvtaale.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 4 500 000.

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Tom Egil Gjerlaugsen den 26.08.2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende er hentet fra vedlagte egenerklæringsskjema datert

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

Svar: Ja

Beskrivelse: Nye rør utvendig.

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eier selv - gravd i hagen.

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Eier selv.

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

Svar: Nei

Beskrivelse: Noe saltutslag i mur.

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

Hvis nei, gå videre til punkt 12.

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny ledning fra sikring til komfyr.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Sarpsborg Elektriske

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

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

Svar: Nei

Beskrivelse: Eier har selv gjort jobb på huset.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Forsikringen dekker bl.a ikke:

Krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Verditap som følge av forekomst av insekter.

I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper kan motta fullstendige vilkår for boligselgerforsikring ved henvendelse til megler.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.200,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

RENTEFORSIKRING

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

For øvrige betingelser se vedlagte informasjonsark eller kontakt megler.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset

etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Til informasjon kan EiendomsMegler 1 offentliggjøre kjøpesum m.m i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 26.08.24 utført av Tom Gjerlaugsen

Selgers egenerklæring datert 13.08.24

Informasjon fra kommunen vedr. opplysninger om kommunale avgifter, datert 14.08.24

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene, datert 14.08.24

Eiendomsrapport, datert 14.08.24

Planopplysninger og områdeanalyse, datert 14.08.24

Informasjon om vann/avløp, datert 14.08.24

Opplysninger fra brann/feiervesen, datert 14.08.24

Opplysninger om at Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke finnes i kommunens arkiv

Godkjente bygningstegninger datert 16.02.1931 og for garasje datert 16.09.1996

Servitutt vedr. bestemmelse om bebyggelse, som er tinglyst dato 03.12.1974, doknr. 309026

Servitutt vedr. bestemmelse om vann/kloakkledning, som er tinglyst dato 19.03.1975, doknr. 302394

Festekontrakt datert 10.07.1931, samt informasjonsskriv fra grunneier datert 04.09.24

Energiattest, datert 05.09.24

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Frode Eriksen

Eiendomsmegler

Telefon: 951 03 800

E-post: frode.e@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg

Postboks 525

1703 SARPSBORG

Org. nr. 833384252

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.















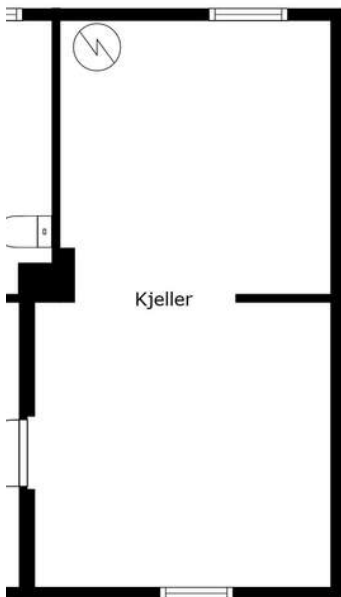
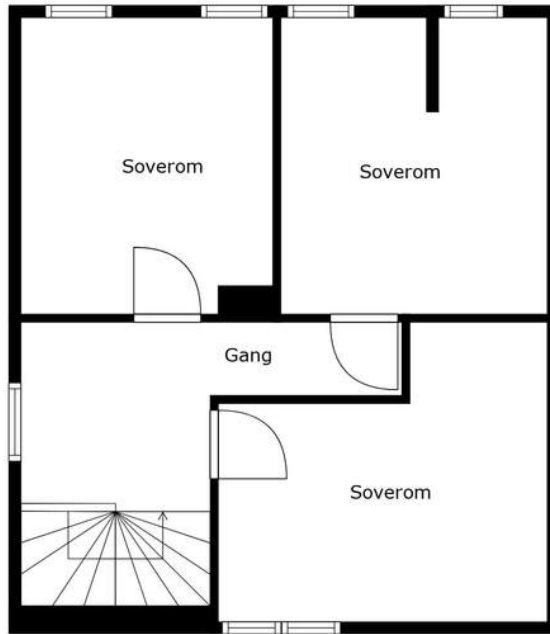
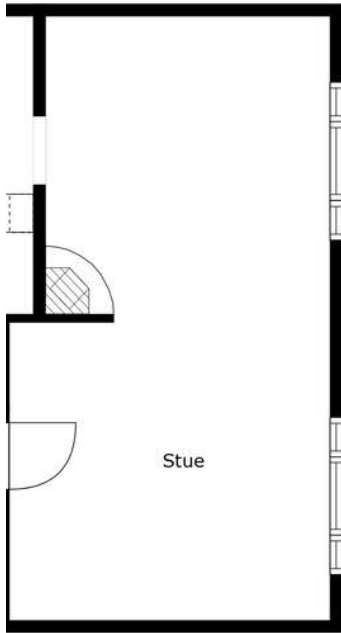




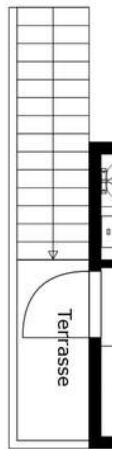
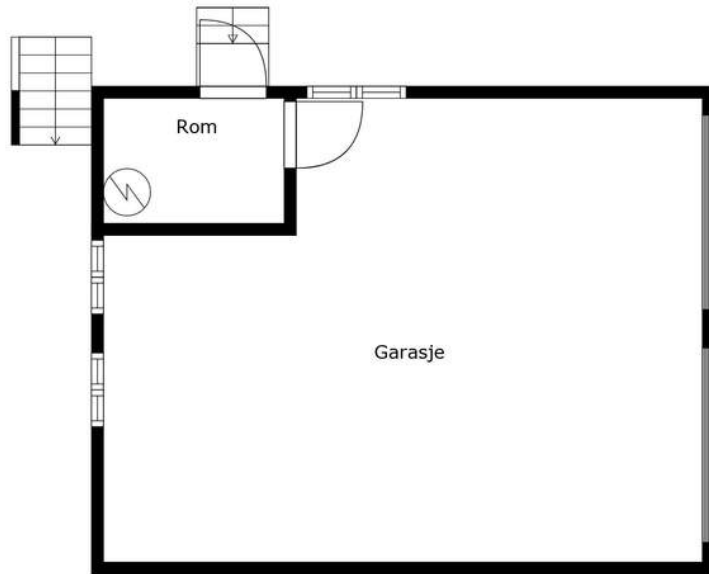








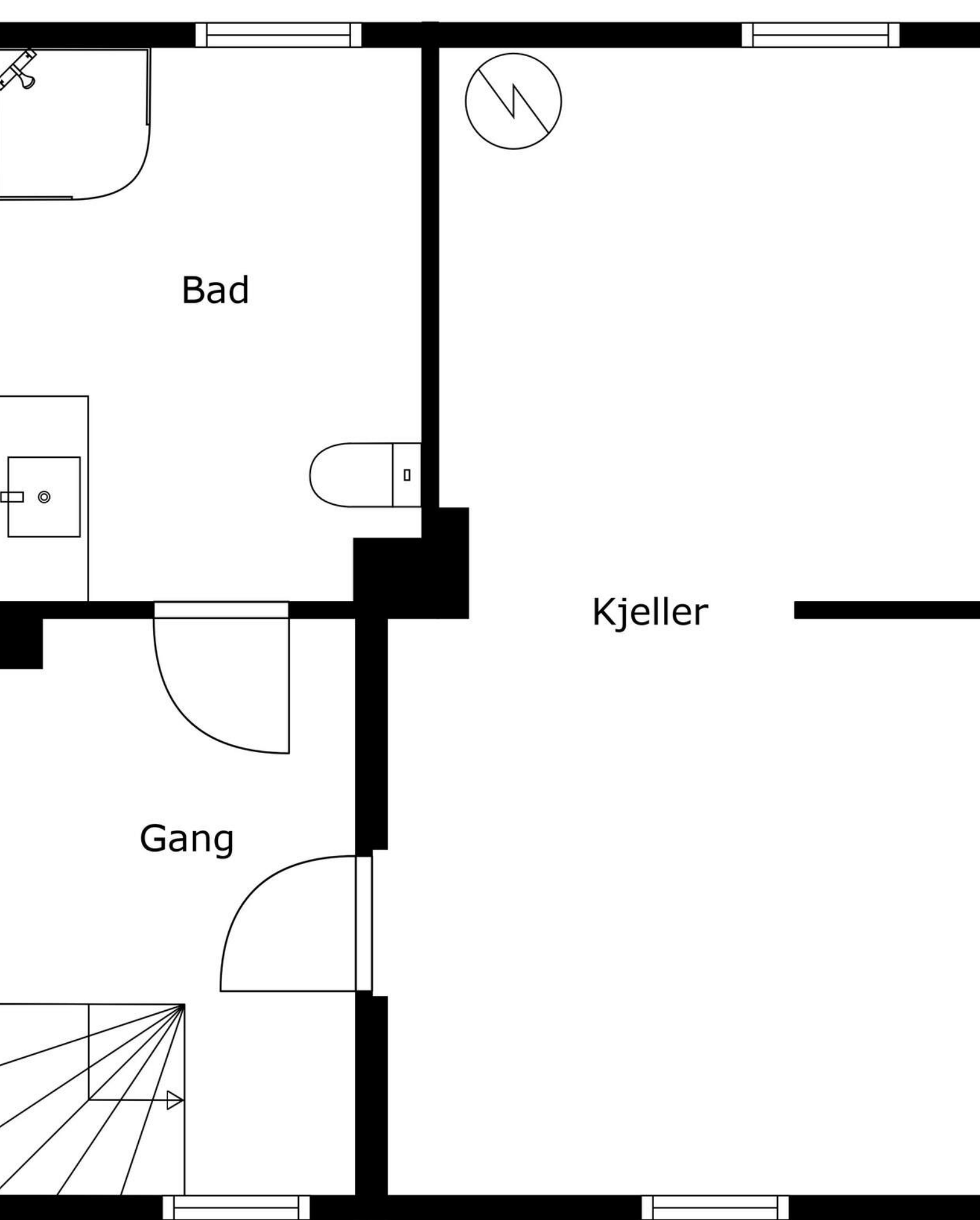
5. Etasje

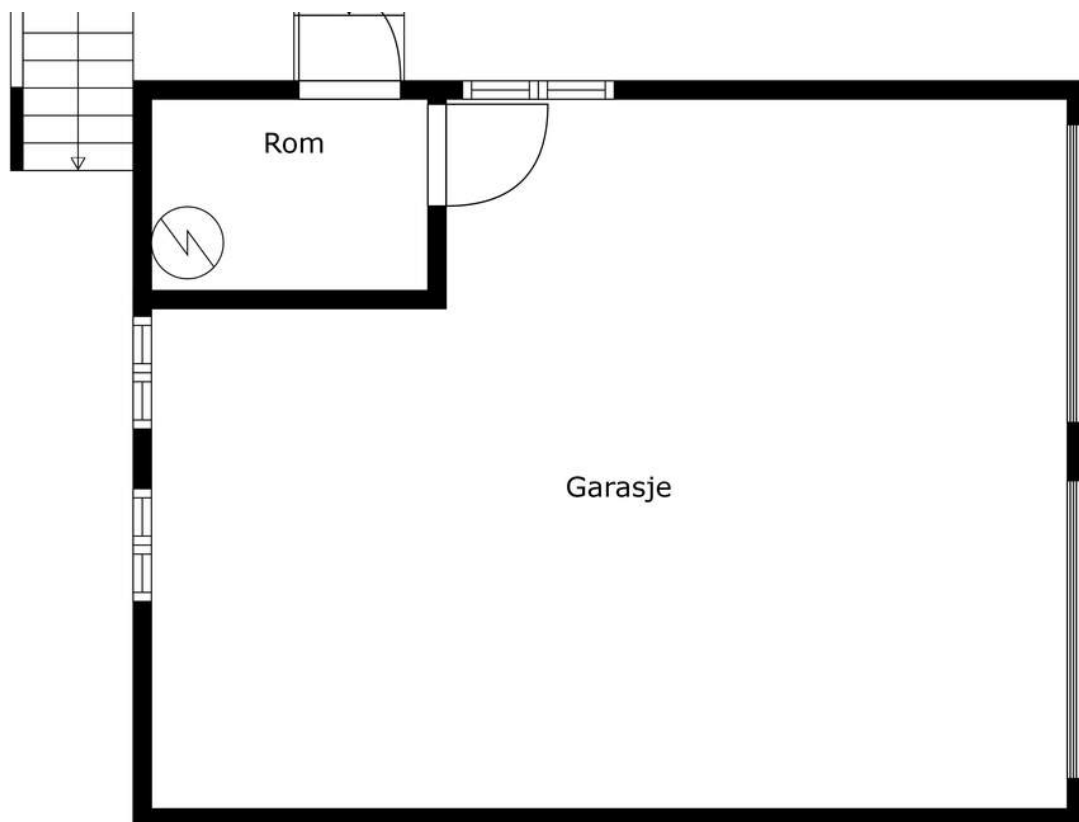


2. Etasje

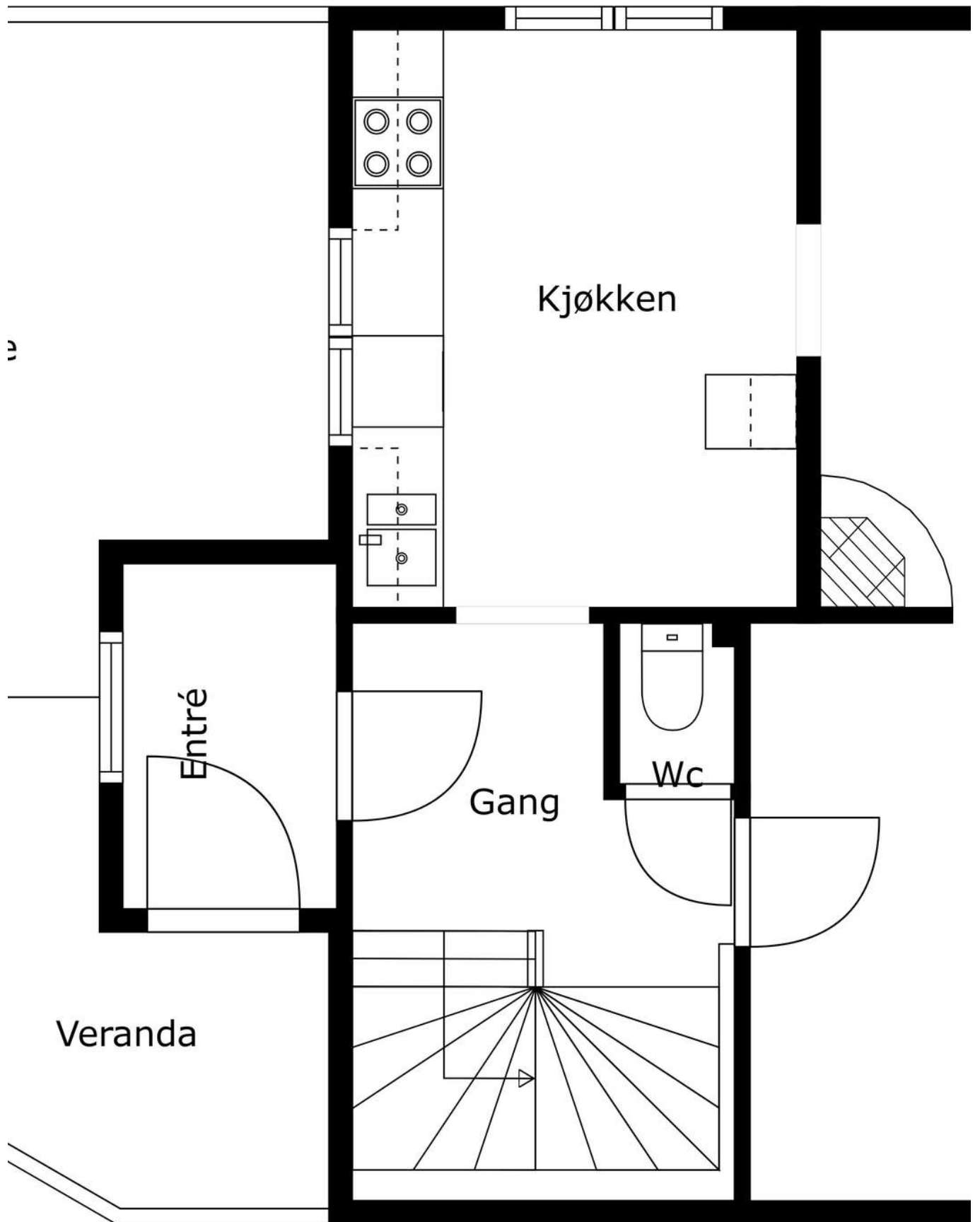
4. Etasje

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

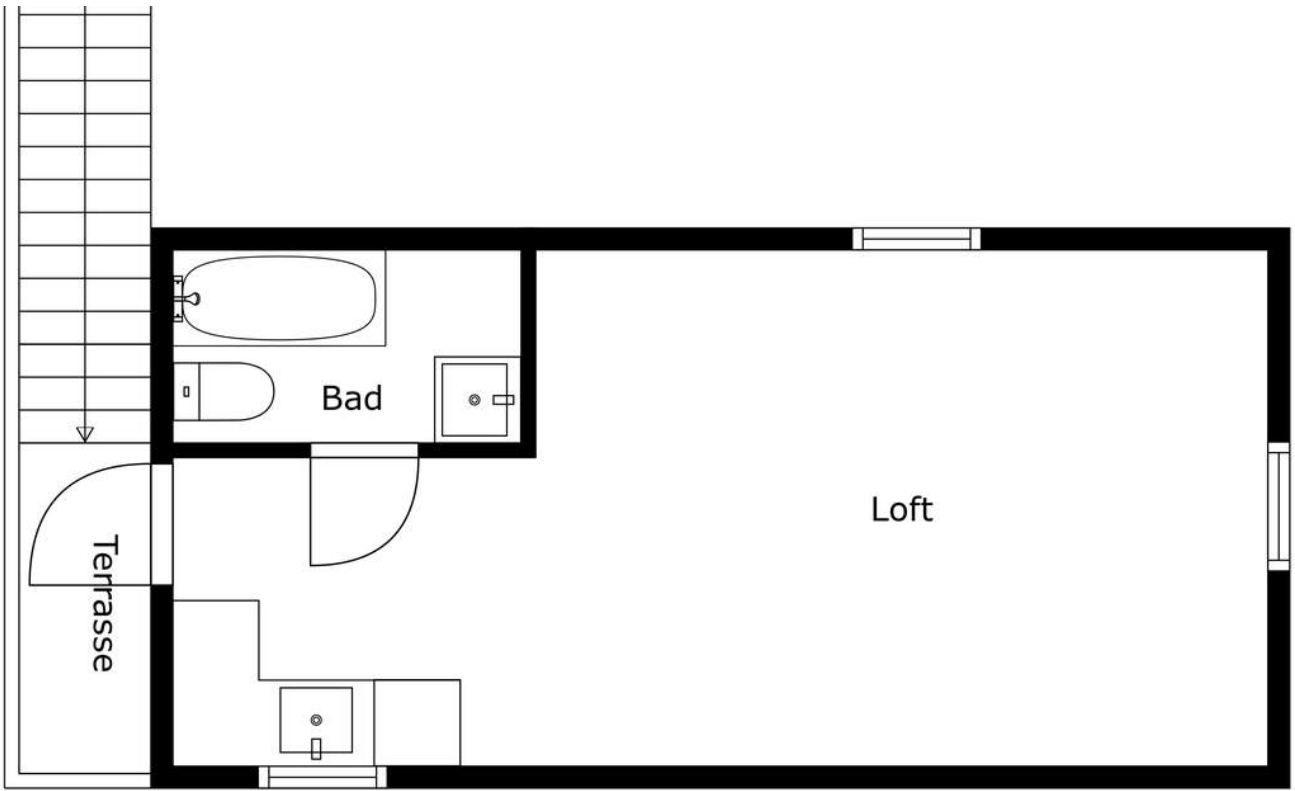




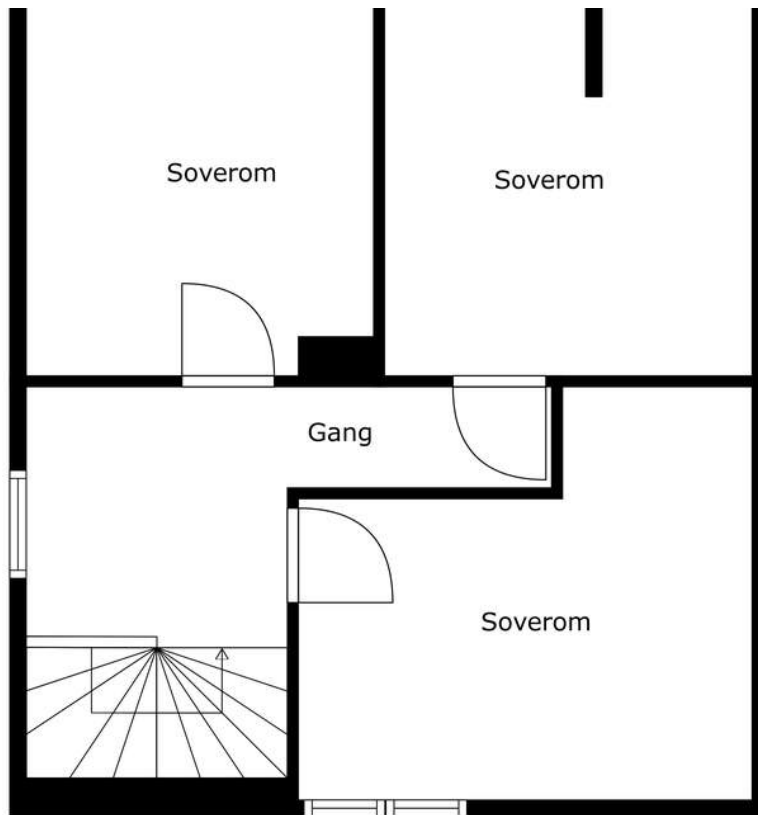
EOTO



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



FOTO



FOTO

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/setger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

KIRKEVEIEN 34

Nabolaget Valaskjold/Lande - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Kirkeveien 36 Linje 135	1 min	0 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min	2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 46 min	

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg (1-1... 267 elever, 14 klasser	5 min	0.4 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	11 min	0.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	18 min	1.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	22 min	1.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 371 elever, 18 klasser	5 min	2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	6 min	2.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	8 min	5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Stopp Tune Senter, Sarpsborg	14 min
Extra og Obs Bygg Tune	17 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



KVALITET PÅ SKOLENE

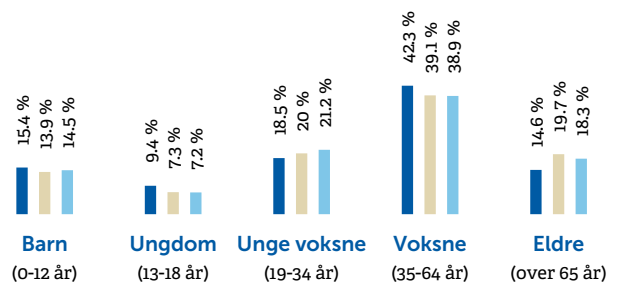
Veldig bra 77/100



NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område

Valaskjold/Lande

Personer

1 287

Husholdninger

563

Fredrikstad/Sarpsborg

117 819

55 660

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min	0.3 km
Sarpsborg Doremi barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min	0.4 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Tune	11 min	
Coop Extra Lande Senter PostNord	11 min	0.8 km



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER


-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 90/100

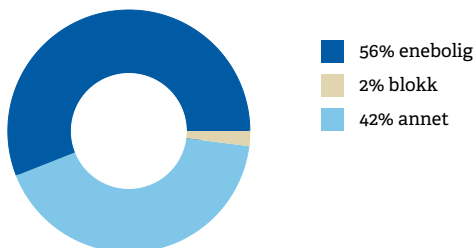
 **GATEPARKERING**
Lett 84/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 83/100

SPORT

- | | |
|---|---|
|  Valaskjold lekeplass | 3 min  |
| Ballspill, basket | 0.2 km |
|  Lækkert balløkke | 7 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  SATS Tunejordet | 13 min  |
|  Actic Sarpsborg | 16 min  |

BOLIGMASSE

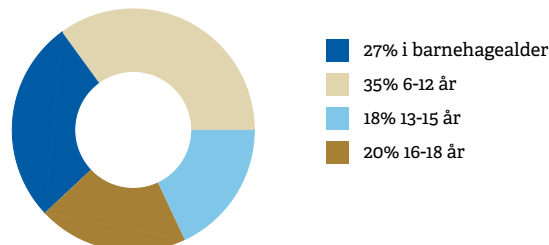


” «Passe rolig, passe sentralt.»
Sitat fra en lokalkjent

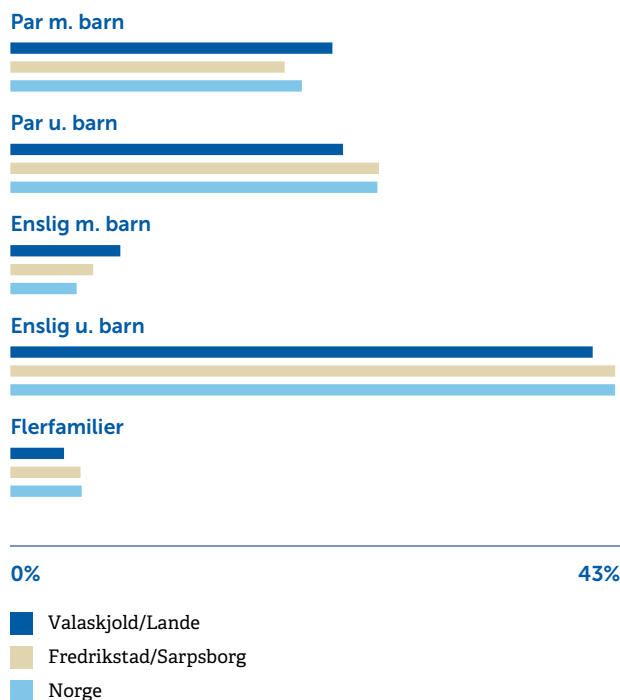
VARER/TJENESTER

- | | |
|--|---|
|  Stopp Tune | 10 min  |
|  Apotek 1 Stopp Tune | 11 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

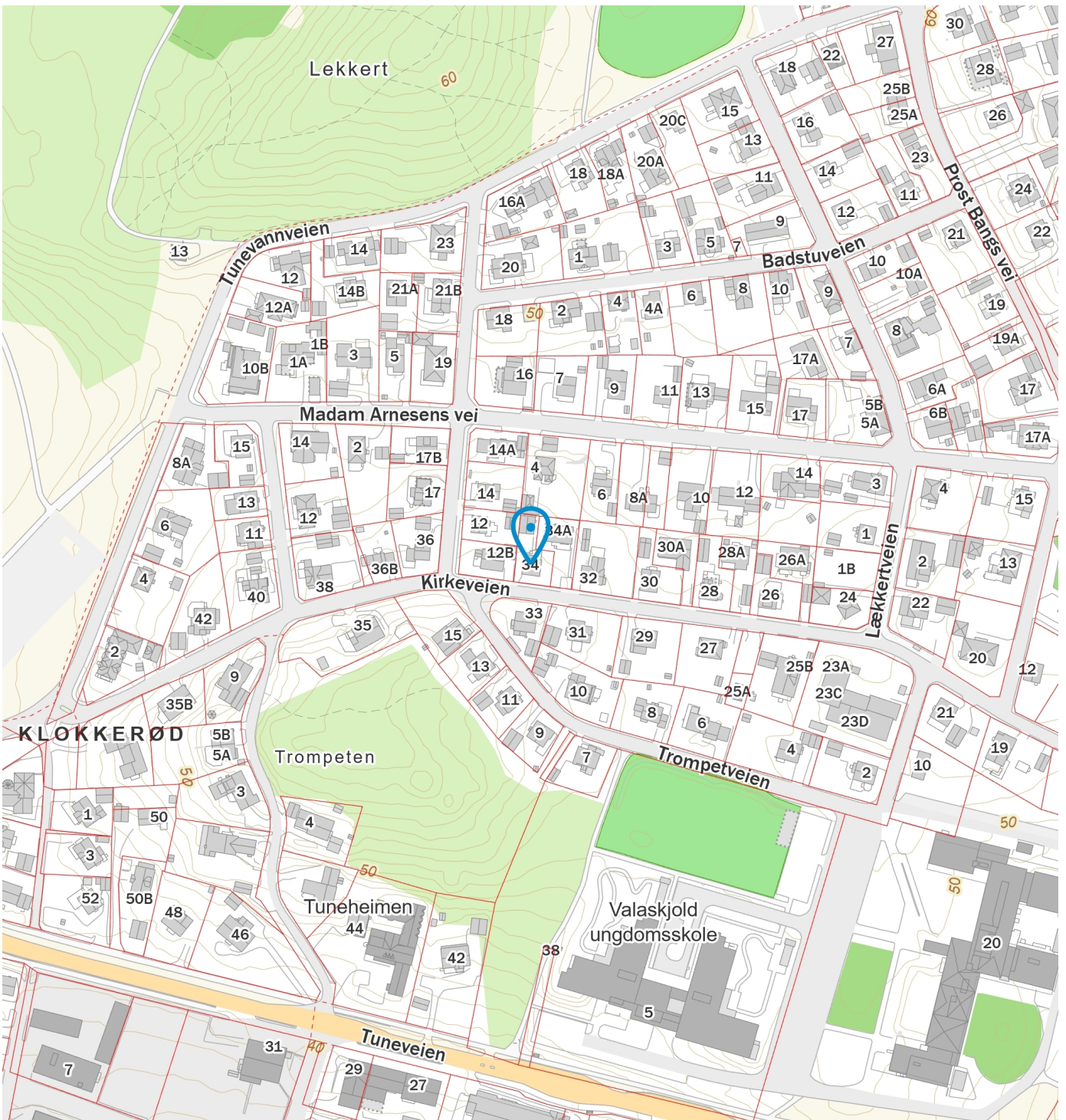


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

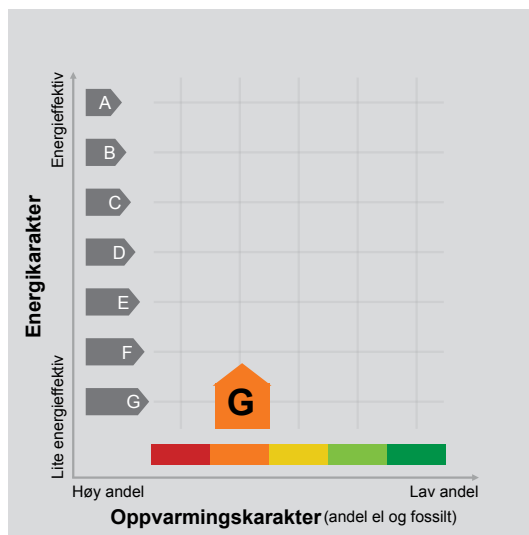
Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 34
Postnummer	1710
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2063
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	47
Bygningsnummer	7035551
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20186
Dato	05.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedlegg: Energiattest



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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

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



Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og kutføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner





Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 # gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 47

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 15333-1661

Referansenummer: SK8424

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1931

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket ble tekket om i 1998
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner og nedløp i plastbelagt stål fra 1998
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er fra rundt år 2000. Det er isolert med 5 cm utvendig
Ovenstående er i følge eier.
Registrert vanlig elde ut fra alder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggetiden.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er nyere takvinduer som er 3-4 år i følge eier.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder

Terrasse markise er ca 4 år de andre er ca 20 år.
Bygningen har malt hovedytterdør. Fra 1998
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Terrasse av impregnerte materialer. Er fra rundt 2019 i følge eier.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Overflater er oppgradert.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe fra byggetiden og peis med innsats i 1. etasje.

Hulltaking er foretatt i kjeller under trapp. uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.11,% på befaringdagen

Boligen har malt tretrapp. Deler av rekkverk nytt.
Innvendig har boligen malte glatte dører en ny dør og de andre er fra rundt 1998.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet er utført som egeninnsats og er fra 1995.
Det er fliser på gulv, panel og fliser på vegger
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap, klosett.
Panel og spotter i himling.
Varmekabler i gulvet
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 1998 med overskap og underskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med klosett, det er ikke montert servant.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Det er vannledninger fra 1998
Det er montert vannmåler.
Det er ikke opplyst om noen kjente feil.
Det er avløpsledninger fra 1998
Det er ikke opplyst om noen kjente feil.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventiler ved behov.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.
1 stk. sikringskap.
Elektrisk oppvarming
Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.
Kan forvente at det kan komme påkostninger på bla. det som eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann,
da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Det er brann stige fra 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen ble bytte på 2 sider, 2004 og 2 sider i 2006, i følge eier.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen.
Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger og avløps ledninger er plast.
Eier opplyser at det er byttet utvendig i 2021.
Takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	207 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

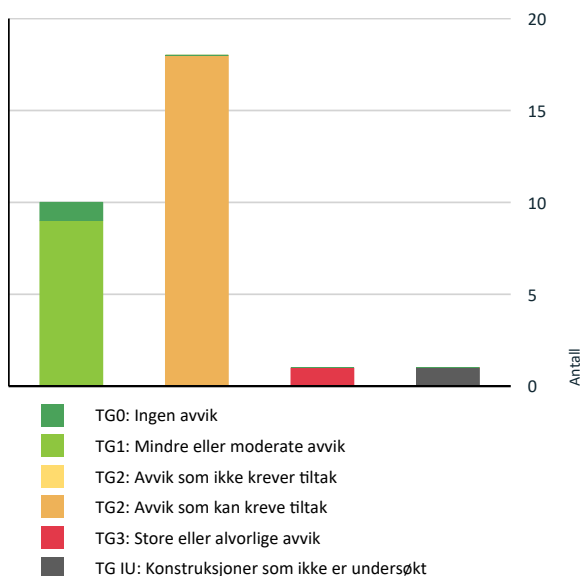
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Rommene i 2 etasje er ikke søkt om, og er ikke godkjent for varig opphold.

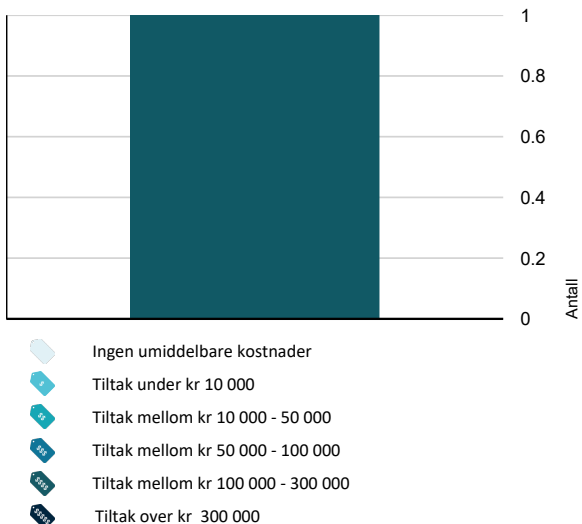
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- TG IU **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Vinduer som er eldre** [Gå til side](#)
 - ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
 - ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
 - ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOelig

Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det som er utført på huset og garasjen utvendig og innvendig, med bad og kjøkken er utført som egeninnsats. Det er ingen dokumentasjon på rørlegger og elektriker.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket ble tekket om i 1998. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål fra 1998

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er snøfanger ved inngangspartiet.

Takvannet er ledet i rør oppe på terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er fra rundt år 2000. Det er isolert med 5 cm utvendig Ovenstående er i følge eier. Registrert vanlig elde ut fra alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlig lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Eier opplyser at det ble krysslågt 48-48 Konstruksjonsvirke over pappen.

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.

Kun besiktiget fra luke område på loftet.

Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Blir da TG.UI

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet må holdes under kontroll, at det holder seg tørt og luftig.

TG 2 Vinduer som er eldre

Det er kjeller vinduer og et vindu oppe som er fra 1980 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kommer frem i tid.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er nyere takvinduer som er 3-4 år i følge eier.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder

Terrasse markise er ca 4 år de andre er ca 20 år.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Fra 1998

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnerte materialer. Er fra rundt 2019 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Overflater er oppgradert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder
Det er bom på flis i trapperom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendig tiltak nå.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.

Det er vanlig at det forkommer avvik på hus som ble bygd på den tiden.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe fra byggetiden og peis med innsats i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør må rehabiliteres/monteres stålrør.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i kjeller under trapp. uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.
Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.11,% på befaringdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på murvegger i grovkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde kjeller under kontroll da rom under bakkenivå er en risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

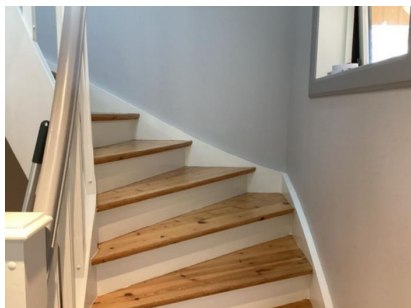
Boligen har malt tretrapp. Deler av rekkverk nytt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører en ny dør og de andre er fra rundt 1998.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet er utført som egeninnsats og er fra 1995.
Det er fliser på gulv, panel og fliser på vegger
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap, klosett.
Panel og spotter i himling.
Varmekabler i gulvet

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.
På bakgrunn av våtrommet alder på sluk og rør, overflater vegg og gulv, ansettes tilstands graden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.
Selv om rommet skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk

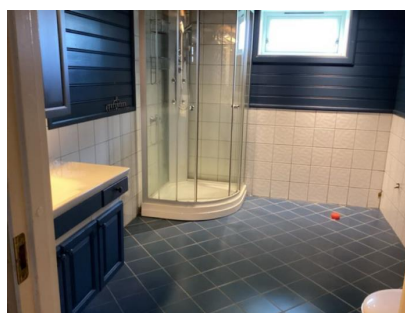
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er på yttervegg og murvegg.

Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet fornyes, gjør tiltak om det er nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1998 med overskap og underskap.

Det er frittstående hvitevarer.

Laminat benkeplate.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TE 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med klosett, det er ikke montert servant.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Det er vannledninger fra 1998

Det er montert vannmåler.

Det er ikke opplyst om noen kjente feil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsledninger fra 1998
Det er ikke opplyst om noen kjente feil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventilert ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.

1 stk. sikringsskap.

Elektrisk oppvarming

Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Kan forvente at det kan komme påkostninger på bla. det som eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Det er ikke samsvarserklæring på sikring skap med mer.

Det er kun på en automatsikring det samsvarserklæring i følge eier.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.

Det foreligger lite dokumentasjon på det som er utført på det elektriske anlegget.

Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Det er brann stige fra 2. etasje.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen ble bytte på 2 sider, 2004 og 2 sider i 2006, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig saltutslag i den delen som har synlig mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert vanlig elde ut fra alder.

Det vanskelig og besiktige grunnmur da det meste er under terreng og kledd igjen innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger og avløps ledninger er plast. Eier opplyser at det er byttet utvendig i 2021. Takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i 1997 og innredet inne i 2017.

Det er støpt dekke på grunn.

Yttervegger er trekonstruksjoner.

Fasadene er kledd med trepanel og taket er teknet med takstein.

Renner og nedløp i plat belagt stål

Det er innlagt strøm, og det er montert 2 stk ledd porter i aluminium, elektriske portåpnere.

En port er en føler ustand.

Garasjen er isolert.

Det er tre trapp opp til loft etasje som er innredet med disp rom med kjøkken og baderom.

I 1 etasje er det varmtvannsbereder og opplegg for vaskemarskin.

Garasjen er ikke tilstands vurdert av taksmann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/143 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 3 Soverom, Entré, Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, Bod, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift

Kr. 250

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Beregninger

Årlige kostnader

Kostnader antatt komm. avg, forsikringer og vedlikehold. Kr. 50 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 700 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 3 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 100 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 400 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 200 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

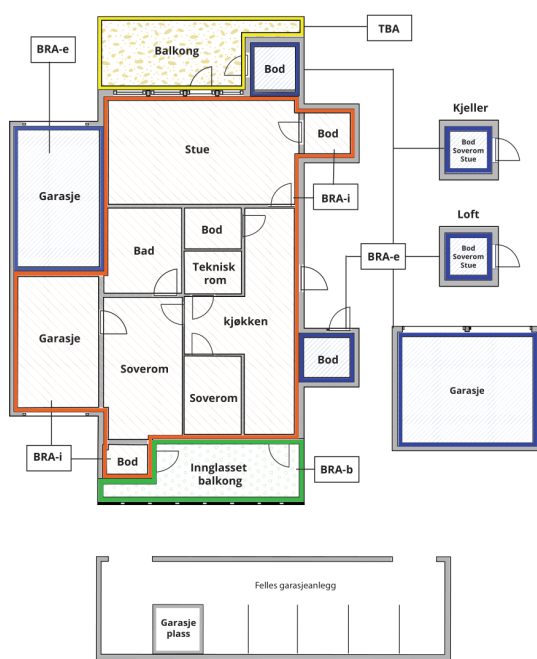
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 døør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	56			56	26		56
Etasje	44			44		6	50
Kjeller	43			43			43
SUM	143				26	6	149
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Etasje	Entré , Trapperom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Toalettrom		
Kjeller	Bod , Trapperom , Bad		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Kan ta en 3D-laserskanner til oppmåling av areal, avdekke mulig avvik om det skulle være av interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er bytte klosett i 1 etasje og tatt overflate oppussing.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Vedlegg: Takstrappport

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		45		45	
2 etasje		19		19	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	
2 etasje		Kjøkken, Innredet rom , Bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Rommene i 2 etasje er ikke søkt om, og er ikke godkjent for varig opphold.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen ny type branncelleinndeling og lyd krav mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	115	28
Garasje	0	64

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Ole Johnny Ødegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2063	1	47	0	468.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kirkeveien 34			

Hjemmelshaver

Ødegård Ole Johnny

Kommentar

Årlig feste avgift er opplyst av eier på telefon

Det må forventes at summen som betales i dag, kommer til å bli høyere etter dette salget.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i et populært og etablert bolig område på Øvre Lande .

Det er kort vei til nærbutikker, barnehager, skole og Tunevannet som ligger ca. 2 minutter ifra.

Gangavstand til Sarpsborgmarka med lysløype.

Det er ca. 2 -3 km til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Rett inn fra Kirkeveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pen tomt med gressplen og beplantning, frukttrær, steinbelagt og biloppstillingsplass.

Den er barnevennlig og solrik.

Gjerde på deler av tomten.

Siste hjemmelovergang

År	Type
2015	Skifteoppgjør

Vedlegg: Takstrapport

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	1	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. Straksiltak 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 Rapportens sammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer 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 brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertett 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 nedslitning 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opmålingen 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/personvernerklæring/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/SK8424>

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

Vedlegg: Takstrapport

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG
Gnr 2063 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Andre bilder



Rom innredet på loftet i garasjen



Bad på loftet i garasjen



Kjøkken på loftet i garasjen

Vedlegg: Festekontrakt

50

KIRKEDEPARTEMENTET

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prishivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.
Skjønnnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.
4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.
Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.
Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.
6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterrett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.
For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinstitusjoner, vikes likevel prioritet for panterrett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsviking for festeavgiften.
7. Unnlattelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfallstid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.
Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.
8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.
9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Vedlegg: Festekontrakt

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinnsretninger eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.
Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

P Å T E G N I N G .

I henhold til oppmålingsforretning 2/10-1974 er tomt nr.431 fradelte som ny byggetomt, og arealet er redusert med 516,3 m², fra 981,3 m² til 465,0 m².

Leien for den resterende del holdes uendret frem til 1981.

Vedtatt:

Johan Berger
Leier.

Tune Prestegårdstilsyn 15/11-1974.

Emil Gubandt
Formann.

G O D K J E N T

Oslo, 25.11.1974

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET

Fullmakt

Oskar Skjærseth

Jan Ove Tidem

58MULAS-15111974

Vedlegg: Fstekontrakt

FÖRANSTÄENDE PÅTEGNING 25/11-1974
ER FÖRT INN I DAGBOKEN VED TUNE SÖRENSKRIVER-
EMBETE SOM NR. 8825 DEN 26/11-1974
FÖRT INN I GRUNNBOKEN.
FÖR TINGLYSINGEN BETALT KR. 15,-

*Konstmann
dfr.*



Fra 1982 er festeavgiften regulert opp til kr 223,- pr år.

Johan Berger

Johan Berger

G O D K J E N T

Oslo, den 28. juni 1982
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth
Oskar Skjærseth

Birgit Thoresen
Birgit Thoresen

Kirke- og undervisn. departet
Kirke- og undervisn. departet
Jnr. 4710 KIB 19. NOV 74
Arkivhenv.

Kirke- og undervisn. departet
Kirkeavdelingen
Jnr. 02930 KIB24. JUN 82
Arkivhenv.

*Sendes Tunde
ing. vass.*

Vedlegg: Festekontrakt

P Å T E G N I N G .

Under forbehold av Kirkedepartementets godkjennelse overdras denne eiendom med alle plikter og rettigheter til datteren Eli Bjørg Ødegård, *[handwritten name]*, med virkning fra skjøtets tinglysning.

Guthrid Bergan

Tune Prestegårdstilsyn 29/8-1984.

Arvid Schoultz
p.t. formann.

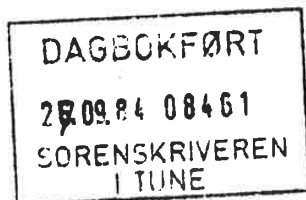
Eli Bjørg Ødegård

G O D K J E N T

Oslo, den 18. september 1984
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

J. Dydland
J. Dydland

Birgit Knutsen
Birgit Knutsen



TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 250,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11:

[Handwritten signature]



Vedlegg: Festekontrakt

PÅTEGNING

Gjelder for festet boligtomt **gnr 2063, bnr 1, fnr 47** av **TUNE PRESTEGÅRD** i Sarpborg kommune,

som overføres fra tidligere fester:

Eli Bjørg Ødegård, pnr

til **Ole Tommy Ødegård, pnr**

Festeavgift kr 223,- (som tidligere)

Sarpborg....., 20/1.-98
(sted) (dato)

Tidligere fester:

Eli Bjørg Ødegård

Ny fester:

Ole Tommy Ødegård

På vegne av Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet
ifølge fullmakt -
godkjennes overføringen

Elverum, 27/1 1998

Statskog SF

Knut Mangset
Knut Mangset

Vedlegg: Festekontrakt

TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT

Gjelder festet boligtomt av Tune prestegård, 105/2063/1/47, festekontrakt, gjeldende fra 06.02.1931. Avg.nr. 019-0008.

I samsvar med skjøte, datert 28.12.1999, overføres festeretten

fra

Ole Tommy Ødegård, fnr. 2 221 47 525

til

Eli Bjørg Ødegård, fnr. 2 221 47 527 og John Ødegård, fnr. 2 221 47 525.

Årlig festeavgift er kr 223,-.

Neste ordinære avgiftsregulering foretas i 2006.

Sted. *Sarpsborg*, dato. *28/1-03*

Tidl. fester:

Ole Tommy Ødegård
Ole Tommy Ødegård

Nye festere:

Eli Bjørg Ødegård
Eli Bjørg Ødegård

John Ødegård
John Ødegård

På vegne av Opplysningsvesenets fond,
etter fullmakt fra Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet,
godkjennes overføringen

Statskog SF

Elverum, *3/5-2003*
Ragnhild Kullerud
Ragnhild Kullerud

Vedlegg: Kommunalinformasjon

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Postboks 525
1703 Sarpsborg

Vår dato: 04.09.2024
Deres dato: 14.08.2024
Vår ref.: 24/4634 - 6 / KRISHAUG
Deres ref.:
Merk:
Gradering:

Tune prestegard - Informasjon om festeforhold ved ukjent ny fester - 3105-2063/1/47/0

Vi viser til din søknad om overføring av festerett hvor ny fester er ukjent. Overføringen kan behandles elektronisk eller manuelt. I begge tilfeller må du fylle ut skjemaet «Informasjon om ny fester ved overføring av festerett» på www.allstad.no, når ny fester er kjent. Link til skjemaet finner du her: [Overføring av festerett - Allstad](#). Egnerklæring om festeformål, som ligger ved dette følgebrevet må lastes opp på skjemaet når du sender inn informasjon om ny fester.

[Når Allstad har mottatt skjemaet som gjelder informasjon om ny fester, vil vi oversende tillegg til festekontrakt for signering via e-post, ved valg av manuell behandling eller via postens signeringsløsning, ved valg av elektronisk behandling. Ved elektronisk behandling går oversendelsen direkte til partene uten følgebrev. Kontraktstillegget er en oppdatering av den eksisterende festekontrakten og vil bli arkivert på festekontrakten.](#)

Det påløper et administrasjonsvederlag på kr 4 600,- for grunneiers arbeid med overføringen. Faktura sendes i egen forsendelse, samtidig som kontraktstillegget/erklæring om samtykke til tinglysing returneres. Rekvirent av søknad om overføring er ansvarlig for at administrasjonsvederlaget betales. Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrenter, purre- og inkassogebyr.

Festeavgiften skal justeres for lovens maksbeløp som er kr 15 207,-

Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på festetomten. Dersom ny fester ikke selv skal bo i huset er ikke tillegget til festekontrakten gyldig og vi ber om å bli kontaktet for å vurdere saken på nytt. Kontraktstillegget er ugyldig dersom ny fester er en juridisk person.

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

Allstad

Postadr. 535 Sentrum, 0105 Oslo Telefon (+47) 23 08 15 00 Org.nr.
Besøksadr. Rådhusgata 1-3, Oslo www.allstad.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Informasjon om festetomten

Matrikkel: 3105-2063/1/47/0

Kontraktsnr: K00000965

Fester:

Ole Johnny Ødegård

Medfester:

1. Nåværende festeavgift for overføring er kr 223,-.
2. **Ny festeavgift vil bli kr 15 207,-.**
3. Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2030.
4. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.
5. **Festeavgiften blir engangsløftet ved denne overføringen.**
6. Bortfester sender årlig faktura for festeavgift. Fester er ansvarlig for at bortfester til enhver tid er kjent med riktig fakturaadresse.
7. Det er p.t. ingen utestående krav hos Allstad. Årlig festeavgift forfaller normalt 1. april hvert år. **Utsendte faktura med forfall 01.04.2024 gjelder for perioden 06.02.2024 til 05.02.2025.**
8. Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.
9. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag **kr 4 600,-** for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
10. Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
11. Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.
12. Bruken av vedlagte tillegg til festekontrakt er betinget av at kjøpers bruk er i overensstemmelse med det formål som er lagt til grunn ved utarbeidelse av tillegget.
13. Eventuell forkjøpsrett for bortfester eller andre vil komme frem av festekontrakten.

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

Om overføring av festerett på Allstad sine eiendommer

Hvorfor må man søke om overføring?

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Les mer i Tomtefesteloven § 17.

Hvilke kostnader vil påløpe for å gjennomføre overføring?

Administrasjonsvederlag for overføring er 4 600 kroner. I tillegg må overføringen tinglyses hos Kartverket. Kartverkets tinglysningsgebyr er for tiden 500 kroner, og dokumentavgiften er på 2,5 % av omsetningsverdien.

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

All ubetalt festeavgift må være innbetalt før Allstad godkjenner overføring.

Hvordan er ny festeavgift beregnet?

I de fleste av Allstad sine kontrakter er det åpnet for å regulere festeavgiften ved overføring av festeretten til andre enn festers bo eller arvinger, normalt vil derfor festeavgiften bli regulert ved overføringen.

I Allstad sine avtaler om regulering ved overføring vil det normalt være avtalt regulering av festeavgiften basert på en normal og rimelig avkastning av tomtens verdi. Tomtens verdi vil si tomtens omsetningsverdi som ubebygget tomt inkludert verdien av offentlig infrastruktur, men med korreksjon for tomtens verdiendring som skyldes festers egne tiltak. Normalt vil festers tiltak være festers opparbeidelse inne på tomten.

I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

Med vennlig hilsen
Allstad

Kristina Haugli
saksbehandler
kristina.haugli@allstad.no

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

EGENERKLÆRING FESTEKONTRAKT - FORMÅL

- Tune prestegard – 3105-2063/1/47/0
 - Kontraksnummer: K00000965
 - Ny hovedfester navn: , fnr.
1. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen bolig
 2. Jeg/vi bruker bygningen i hovedsak som egen fritidsbolig
 3. Jeg/vi bruker IKKE bygningen i hovedsak som egen bolig/fritidsbolig
 - a. Tomten er ubebygd
 - b. Bygningen leies ut
 - c. Bygningen er ubebodd
 - d. Bygningen brukes i næringsvirksomhet
 - e. Bygningen brukes delvis til bolig, delvis til næring
 - f. Annet

Fester sin postadresse fylles ut

Sted dato

Festers underskrift

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1975/302394/3
 Uthentet 2024-08-15 12:24

Side 1 av 1

S X

AVSLUTT AV
 DOKUMENT 2394/75
 TUNGKOPP SKRIVBEMERTE 19/5

ERKLÆRING.

For Johan Berger

Byggeadresse Kirkaveien 34

Eier av gnr...63... bnr...1... tomt nr...431...
 " " " " "
 " " " " "
 " " " " "
 " " " " "

gir herved eier av gnr.63. bnr..1.. tomt nr.431.. rett til i fremtiden og ha vann- og kloakkledning liggende på nevnte eiendommer slik ledningene er lagt i 1975.

Den gitte erklæring er samtidig å betrakte som skadesløserklæring ved eventuelle senere reparasjoner. Erstatningens størrelse avgjøres enten i minnelighet eller ved offentlig skjønn. Den gitte rettighet overstiger ikke en verdi av kr.500.-

Gnr. Bnr. T.nr. Eiere: TUNE 19/3. 75.

63	1	431	Ol. Johnny Pedersen
			Johan Berger



Attestert kopi av dok.nr. 1974/309026/3
Uthentet 2024-08-15 12:20

Side 1 av 1

AVSKRIFT AV DAGBOKNR. 9026-74
AVDELINGEN 3/2
TUNE SORENSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING.

Undertegnede leiere av tomt nr. 47 og 50 av gnr 63, bnr 1 i Tune gir herved leier av tomt nr. 431 av gnr 63, bnr1 rett til å oppføre ny bolig henholdsvis 3,5 meter og 3 meter fra våre tomtgrenser.

Lande den 25/11-1974.

Johan Berger
Johan Berger.

Alf Abrahamsen
Alf Abrahamsen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Festegrunn 3105-2063/1/47

NORKART

Utskriftsdato: 14.08.2024 10:20

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	468.5
Etablert dato	10.07.1931	Historisk oppgitt areal	422
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Feste grunn 3105-2063/1/47

NORKART

Utskriftsdato: 14.08.2024 10:20

		2063/1/143, 2063/1/145, 2063/1/146, 2063/1/149, 2063/1/150, 2063/1/152, 2063/1/153, 2063/1/154, 2063/1/155, 2063/1/158, 2063/1/163, 2063/1/172, 2063/1/175, 2063/1/178, 2063/1/181, 2063/1/182, 2063/1/183, 2063/1/183/1, 2063/1/183/2, 2063/1/183/3, 2063/1/183/4, 2063/1/184, 2063/1/185, 2063/1/190, 2063/1/193, 2063/1/196, 2063/1/197, 2063/1/200, 2063/1/203, 2063/1/204, 2063/1/205, 2063/1/208, 2063/1/209, 2063/1/217, 2063/1/219, 2063/1/220, 2063/1/222, 2063/1/223, 2063/1/225, 2063/1/229, 2063/1/232, 2063/1/233, 2063/1/234, 2063/1/235, 2063/1/237, 2063/1/238, 2063/1/248, 2063/1/249, 2063/1/250, 2063/1/252, 2063/1/253, 2063/1/255, 2063/1/256, 2063/1/258, 2063/1/259, 2063/1/261, 2063/1/265, 2063/1/266, 2063/1/267, 2063/1/273, 2063/1/274, 2063/1/275, 2063/1/275/1, 2063/1/275/2, 2063/1/276, 2063/1/280, 2063/1/281, 2063/1/282, 2063/1/284, 2063/1/285, 2063/1/289, 2063/1/292, 2063/1/293, 2063/1/295, 2063/1/296, 2063/1/297, 2063/1/298, 2063/1/299, 2063/1/301, 2063/1/303, 2063/1/304, 2063/1/305, 2063/1/306, 2063/1/307, 2063/1/309, 2063/1/309/1, 2063/1/309/2, 2063/1/312, 2063/1/313, 2063/1/314, 2063/1/315, 2063/1/318, 2063/1/321, 2063/1/326, 2063/1/327, 2063/1/329, 2063/1/332, 2063/1/335, 2063/1/335/1, 2063/1/335/2, 2063/1/337, 2063/1/339, 2063/1/341, 2063/1/342, 2063/1/346, 2063/1/354, 2063/1/357, 2063/1/358, 2063/1/360, 2063/1/362, 2063/1/369, 2063/1/370, 2063/1/371, 2063/1/378, 2063/1/380, 2063/1/381, 2063/1/382, 2063/1/384, 2063/1/385, 2063/1/387, 2063/1/388, 2063/1/390, 2063/1/391, 2063/1/392, 2063/1/393, 2063/1/394, 2063/1/395, 2063/1/403, 2063/1/410, 2063/1/417, 2063/1/418, 2063/1/419, 2063/1/420, 2063/1/421, 2063/1/422, 2063/1/428, 2063/1/433, 2063/1/435, 2063/1/439, 2063/1/440
Skylddeling	26.11.1974	0105-2063/1/431 (559), 2063/1/47 (-559)
Skylddeling		
Etablering av feste	10.07.1931	2063/1 (-981), 2063/1/47 (981)
Etablering av feste		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574628.37	619128.9	0	Ja	468.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØDEGÅRD OLE JOHNNY F211249*****	Fester (F) 1/1	KIRKEVEIEN 34 1710 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)
OPPLYSNINGSVESENETS FOND S970955569	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Kirkeveien 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2205 Valaskjold	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	24 Lande		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7035551		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1931
2	7042205		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
3	18275775		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.12.1996

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Feste grunn 3105-2063/1/47

NORKART

Utskriftsdato: 14.08.2024 10:20

1: Bygning 7035551: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1931

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1931	15.06.1931

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkeveien 34	H0101	2063/1/47	124	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	28	0	28	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygning 7042205: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1931	15.08.1931
Bygning revet/brent		27.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2063/1/47	-	-	-	-	-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Festegrunn 3105-2063/1/47

NORKART

Utskriftsdato: 14.08.2024 10:20

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

3: Bygning 18275775: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	71
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	71
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.09.1996	14.10.1996
Igangsettingstillatelse	30.10.1996	16.12.1996
Tatt i bruk	30.12.1996	14.01.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kirkeveien 34	-	2063/1/47	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	24	24	0	0	0
H01	0	0	47	47	0	0	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	47	Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	6 072,00 kr
Eiendomsskatt	7 407,18 kr
Feiing	585,00 kr
Renovasjon	3 850,00 kr
Slam	420,00 kr
Vann	4 542,94 kr
Sum	22 877,12 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 811,25 kr
Restavfallsbeholder medium (180-190 L)	1 stk	1 700,00 kr	1/1	0 %	1 700,00 kr	1 275,00 kr
Papirbeholder medium (180-190 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall liten (140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	134 m3	21,65 kr	1/1	0 %	2 901,10 kr	2 901,10 kr
Forbruk avløp i fjor	134 m3	33,00 kr	1/1	0 %	4 422,00 kr	4 422,00 kr

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	2057600 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	7 407,00 kr	5 555,25 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	512,00 kr	1/1	0 %	512,00 kr	384,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	375,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	1 470,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 740,00 kr	1/1	0 %	2 740,00 kr	2 055,00 kr
Antatt forbruk vann i år	123 m3	26,94 kr	1/1	0 %	3 313,31 kr	2 484,97 kr
Antatt forbruk avløp i år	123 m3	41,70 kr	1/1	0 %	5 129,10 kr	3 846,82 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-117 m3	21,65 kr	1/1	0 %	-2 533,05 kr	-2 533,05 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-117 m3	33,00 kr	1/1	0 %	-3 861,00 kr	-3 861,00 kr
Tilsynsgebyr slam <50 PE	1 stk	450,00 kr	1/1	0 %	450,00 kr	337,50 kr
				Sum	27 055,46 kr	20 523,84 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	47	Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
23196043	357	10.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	134

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	47	Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	------	-----------------	---	-----------------	----	--------------------	--

BruksenhetId	26755802	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	7035551	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.06.2022	Tilsyn	10.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Tegl. Produsent: Standard. Modell: 1/1-Stein
Type avvik	Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale. (brennbart materiale skal ikke komme nærmere yttersiden enn 100mm)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Informasjon for bruksenhetId 26755802

BruksenhetId	26874207	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	18275775	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26874207.

BruksenhetId	26762336	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	7042205	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26762336.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2063	Bruksnr.	1	Festenr.	47	Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	Delareal 469 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2063/1/47		
Utskriftsdato	14.08.2024	Antall datasett	19

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

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

3 Berørte datasett

- ❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ❶ VERNEVERDIVURDERING

- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

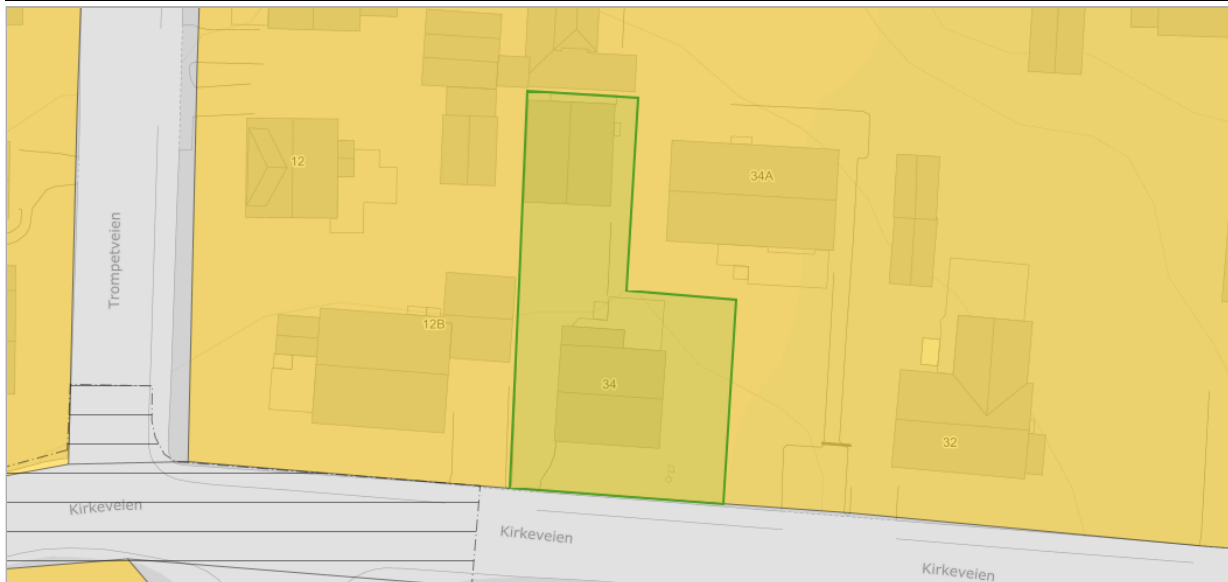
16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201201)

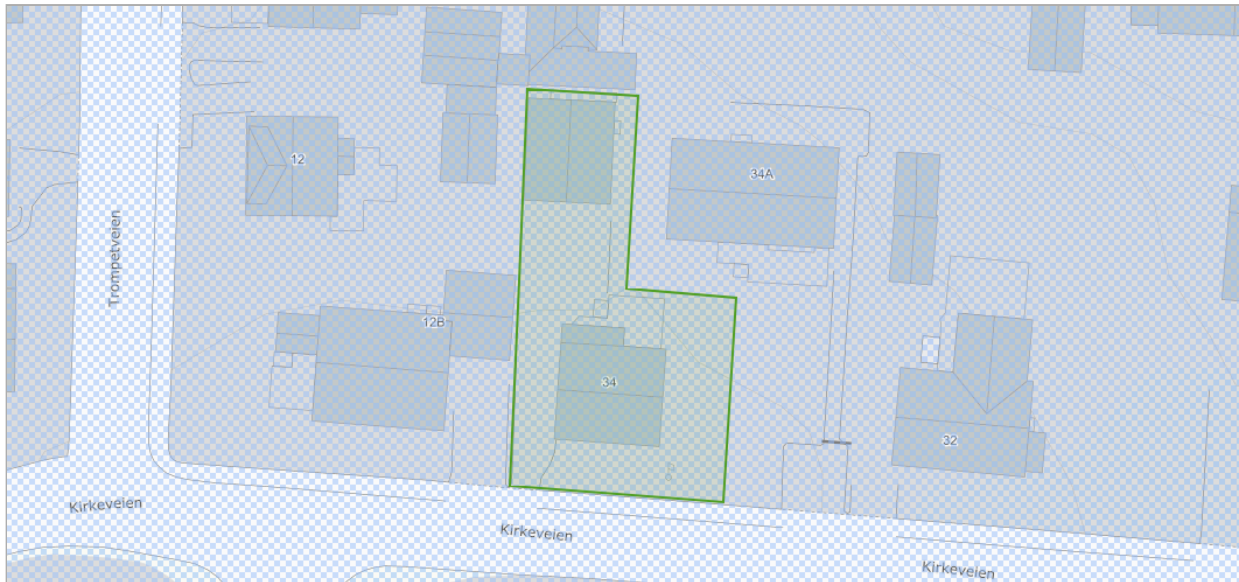
Formålsområde

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

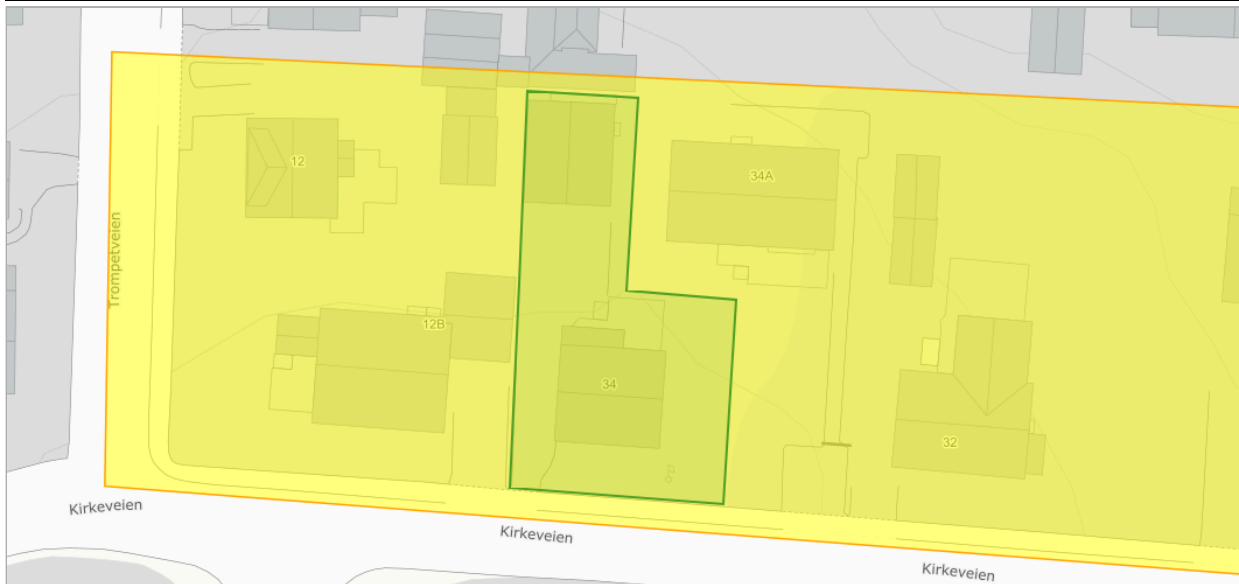
Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Vedlegg: Kommunalinformasjon

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

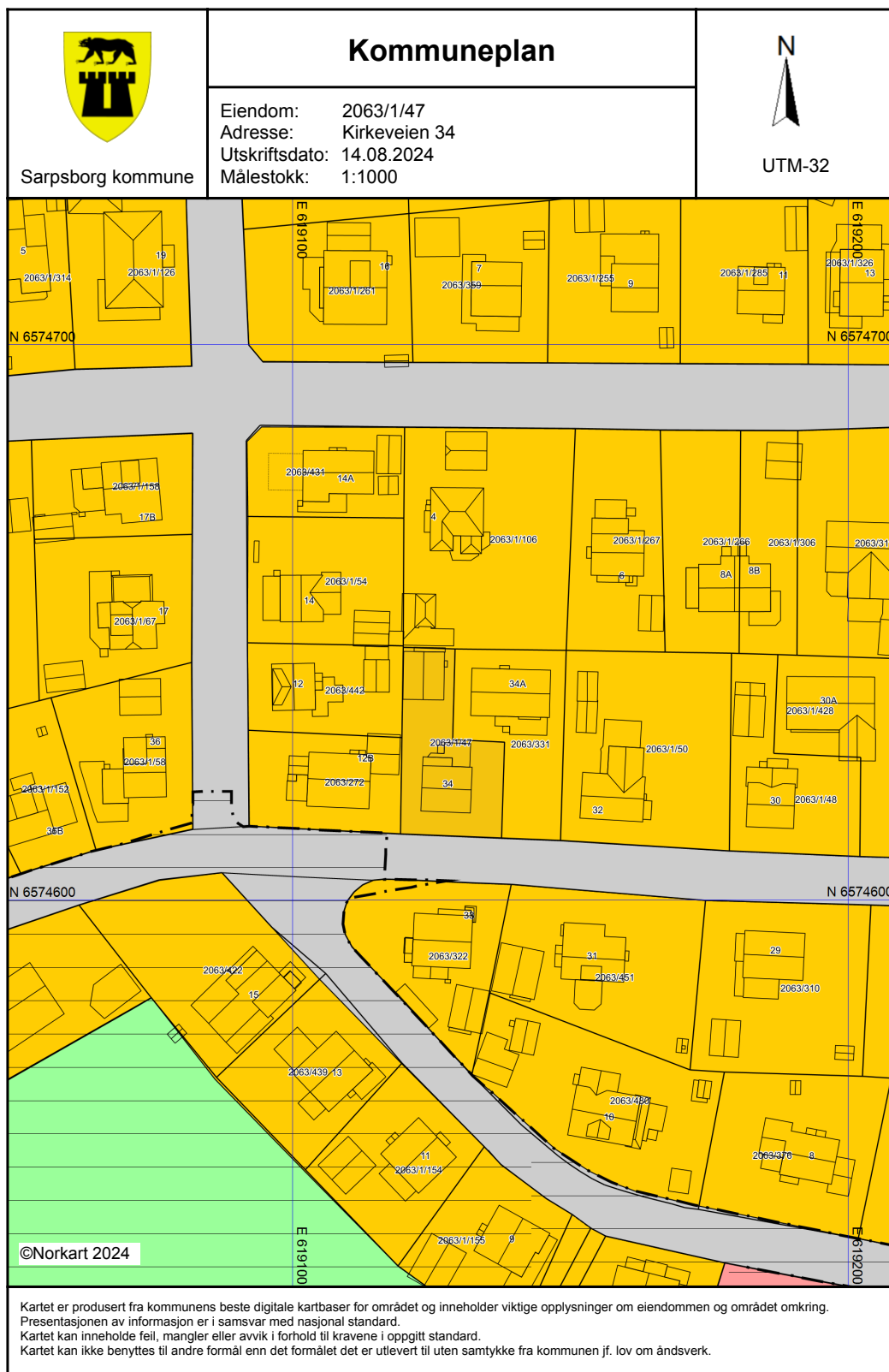
Tegnforklaring

 Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
Faktaark (pdf) (http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf)

Vedlegg: Kommunalinformasjon


























Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)
	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
	Helse-/omsorgsinstitusjon
	Bolig/tjenesteyting
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)
	Turveg
	Friområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Skatteetaten

Dato
15.08.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 2063 Bnr 1 Fnr 47 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kirkeveien 34, 1710 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 901 633
Som sekundærbolig: kr 3 426 204

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Sarpsborg
kommune

Ole Johnny Ødegård
Kirkeveien 34
1710 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref.:
19/01280-2

Dato:
15.02.2019

Varsel om opprettelse av tilsynssak - Mulig ikke godkjent boenhet - gnr 2063 bnr 1 fnr 47 - Kirkeveien 34

Kommunen har registrert/mottatt informasjon om at det på ovennevnte eiendom kan være utført tiltak eller være forhold som er i strid med regler i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller som krever kommunens godkjenning. Dersom kommunen har mottatt brev om forholdet, finner du dette brevet som vedlegg.

Etter en foreløpig gjennomgang av opplysningene kommunen har mottatt, kan det se ut til at følgende forhold mangler tillatelse etter plan- og bygningsloven:

- Bygningsmyndigheten har mottatt informasjon om at det kan ha blitt etablert én eller fler boenheter på eiendommen i Kirkeveien 34 som mangler kommunens tillatelse.

Kommunen er tillagt oppgaven å føre tilsyn med at plan- og bygningsloven holdes. De ovennevnte forholdene er registrert i tilsynssaken og er satt på kommunens venteliste for behandling av ulovlighetssaker. Når saken faktisk blir behandlet er avhengig av kommunens ressurser og prioritering av ulike typer ulovligheter. De mest graverende forholdene, herunder forhold som kan medføre fare for liv og helse eller alvorlige skader på miljøet, følges opp før mindre graverende tiltak. Andre ulovlige forhold prioriteres etter mottaksdato.

Kommunen kan gi pålegg om retting, pålegg om stans og/eller pålegg om opphør av bruk av ulovlige forhold. Pålegg som ikke etterkommes vil kunne følges opp med tvangsmulkt og/eller forelegg. En tvangsmulkt er et krav om betaling av et pengebeløp til kommunen som oppstår fordi pålegget ikke er etterkommet innen en tidsfrist. Pengebeløpet fastsettes som en engangsbetaling eller som en løpende betaling, kommunen kan også kombinere disse to.

Du vil bli varslet om pålegg og tvangsmulkt før kommunen fatter vedtak. For å unngå eventuelle pålegg og tvangsmulker, vil vi anbefale deg å rette forholdene så snart du har mulighet. Kontakt gjerne team byggesak slik at vi kan veilede deg om plan- og bygningsloven og arealplaner som gjelder for din eiendom.

Dersom du har viktig informasjon eller vil uttale deg til denne saken, ber vi om at det henvises til vårt saksnummer som står øverst i dette brevet.

Mottatt informasjon eller uttalelse vil bli lagt på saken.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det kan normalt ikke forventes svar fra kommunen tidligst før saken kommer opp til behandling.

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon eller e-post.

Dersom dere ønsker et møte med kommunen anmoder vi om at det avtales på forhånd.

Med hilsen

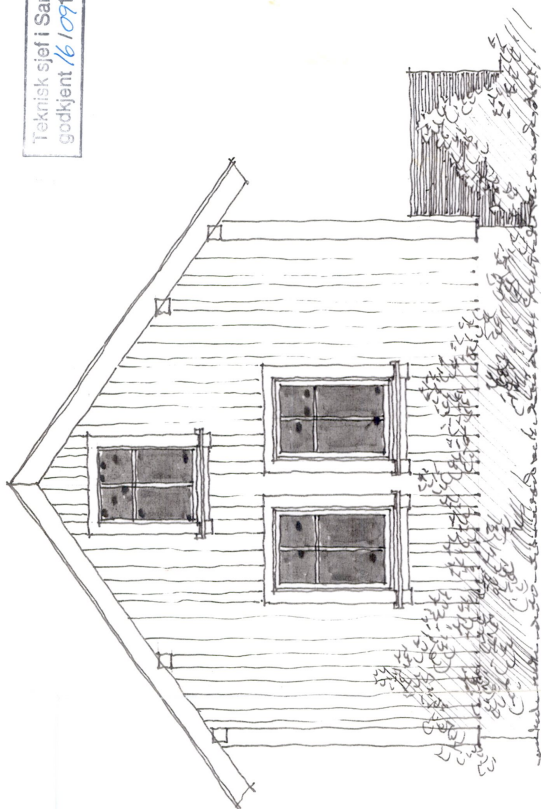
Dette dokumentet er elektronisk signert av:

Linda Wiium
Jurist

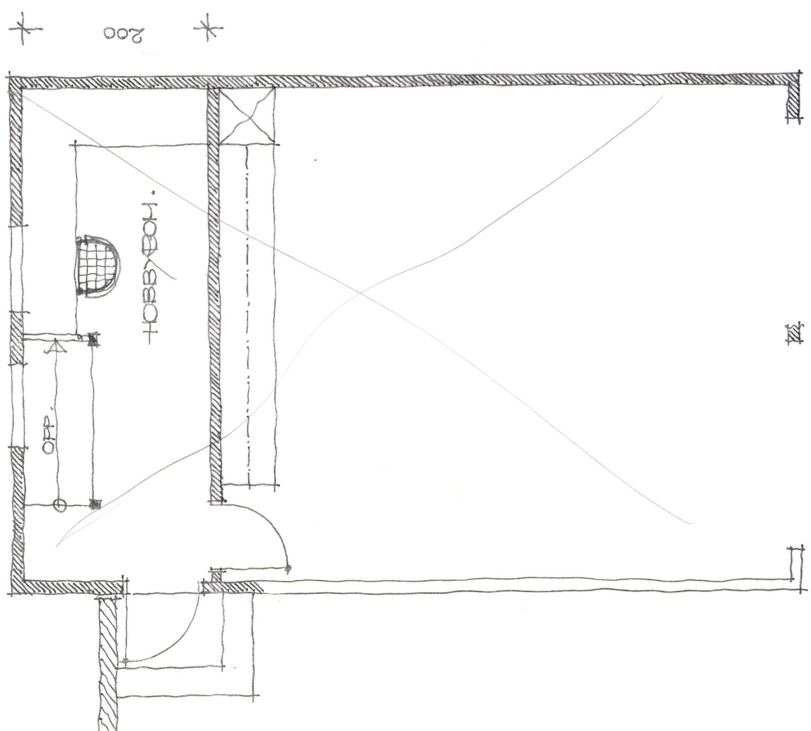
Saksbehandler: Linda Wiium, Enhet byggesak landbruk og kart
Tlf. 69 10 80 00, e-post: lwi@sarpsborg.com

Vedlegg: Kommunalinformasjon

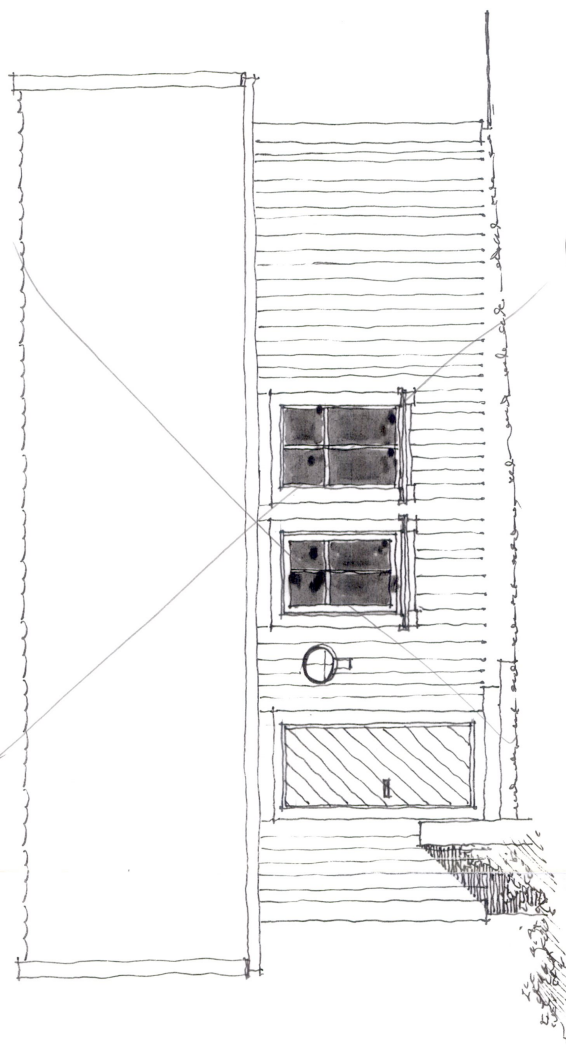
Teknisk sjet i Sarpsborg *BD*
godkjent 16/07/19 sak nr. 23196



FASADE NORD



* 200 *

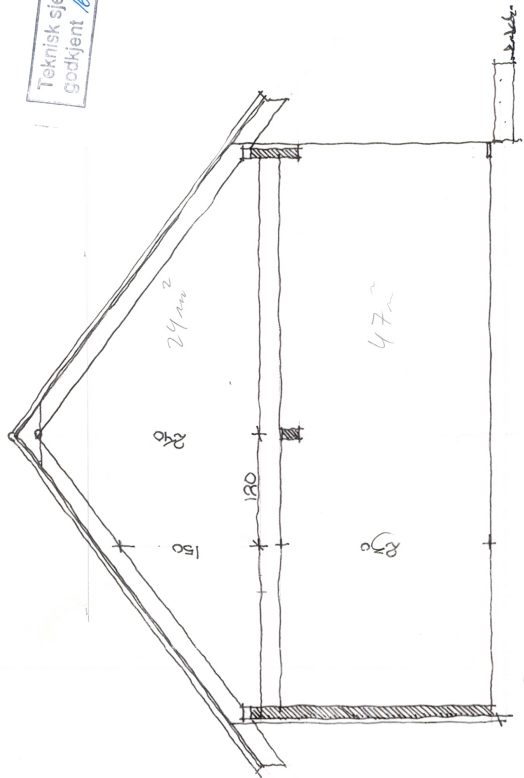


SKISSEFORSLAG
GARASJE ~ 1/50

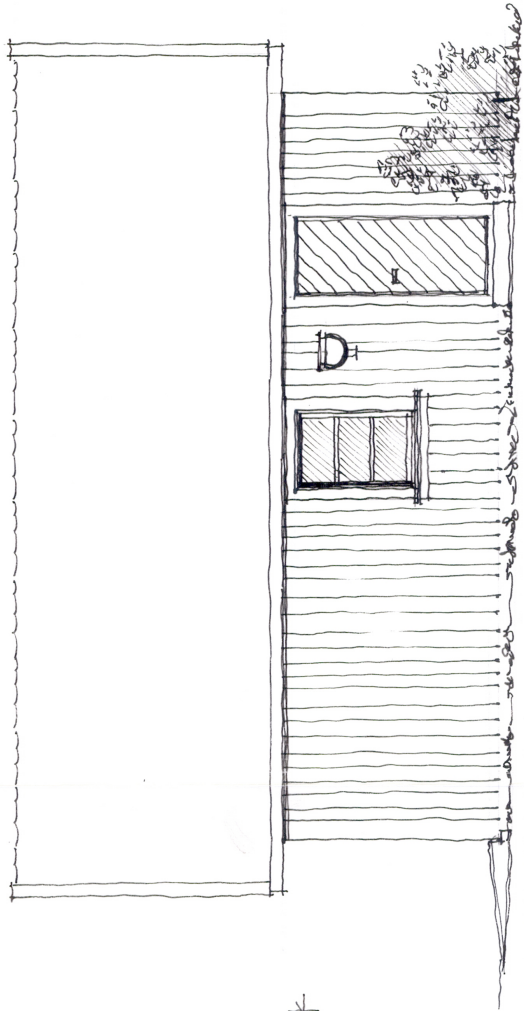
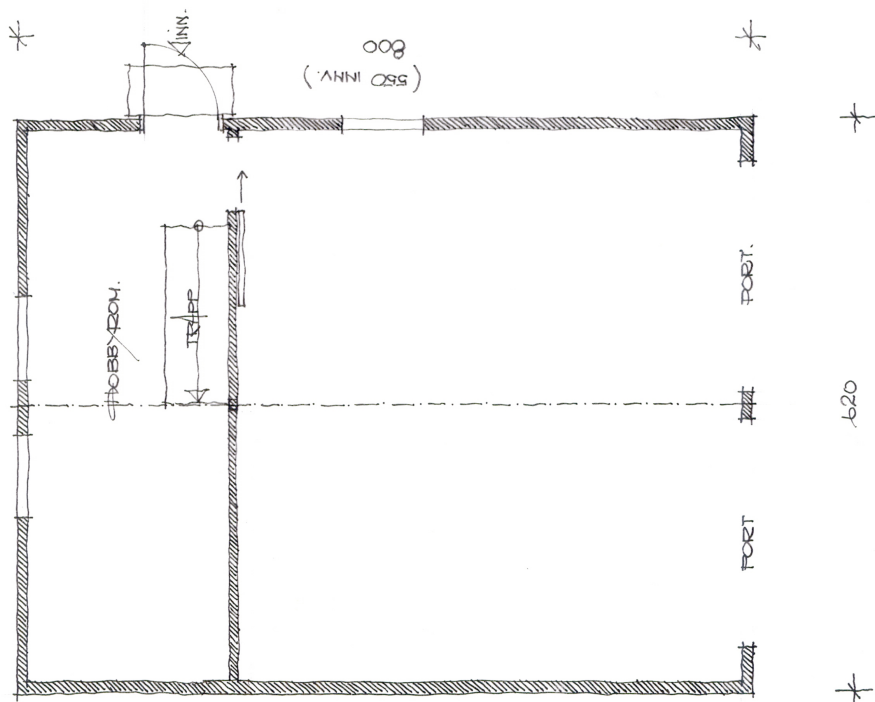
A.A.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teknisk sjef i Sarpsborg
Godkjent 16.09.19 % sak nr. 281 96
BD



GENERELT SNITT.



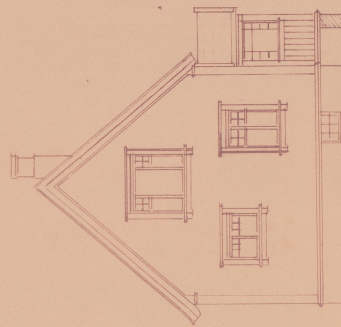
ØISSIFORSLAG.
-GARASJE. - 1/50
R.H.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

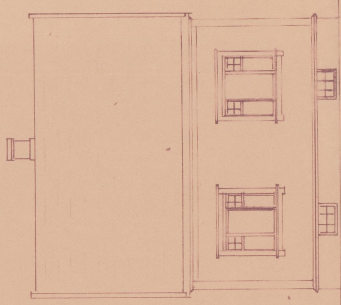
ENEBOELIG FOR HR JCHAN BERGER.

TCMT NR 42 ÅL GRNBR. 63 TUNE PRESTEGÅRD.

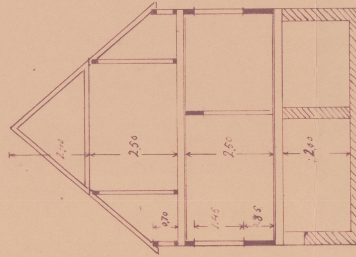
ÅÅL = 4/100.



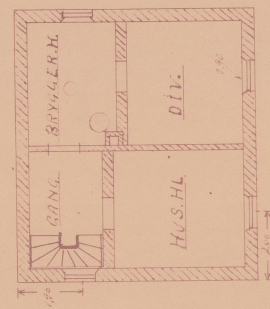
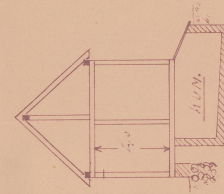
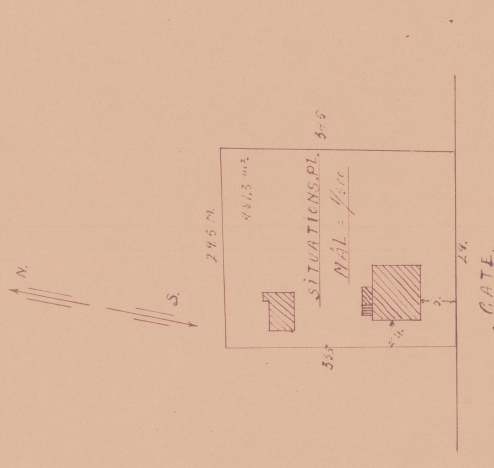
GÅL NØT ØST.



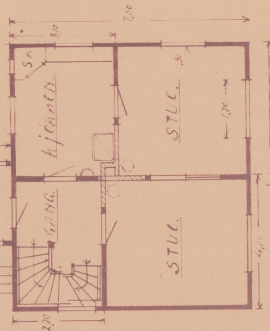
FASADE SYD.



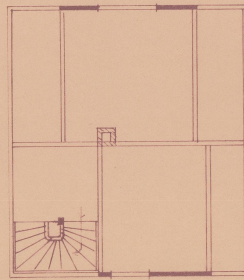
SNIT.



PLAN AV KJØLDER.



1. OG 2. ETV.



2. OG 3. ETV.



UTHUS.

Er du på flyttefot?

Hos oss får du 2 måneder gratis* toppdekning på bolig- og fritidsboligforsikring, i tillegg til innbo og flytteforsikring.

*Snakk med din eiendomsmegler om boligen din kvalifiseres for tilbudet.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 300
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 200
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Uansett når du trenger oss, er vi her

Med lokale kontorer og gode digitale løsninger, gir vi deg og familien en trygg og enkel bankhverdag.





Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt. Få tilbud om boliglån hos oss på sparebank1.no/ostfold-akershus

Priseksempel pr 23. juni 2025: Låner du 2 millioner over 25 år koster lånet kr 1.645.200 og totalt 3.645.200 kr. Nominell rente er 5,34 %, effektiv rente er 5,54 % og månedlig terminbeløp 12.151 kr.

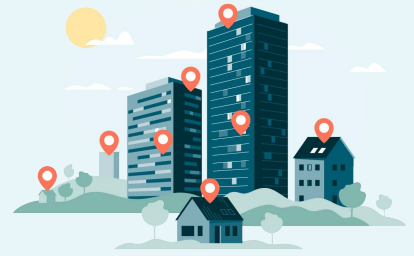
Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 5370240299 / Frode Eriksen, tlf. 95103800

Kirkeveien 34, 1710 Sarpsborg

Gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 47 i Sarpsborg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmeidler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 5370240299
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2025

Frode Eriksen
Eiendomsmegler

951 03 800
frode.e@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Postboks 525 , 1703 SARPSBORG

eiendomsmegler1.no