

& ASK  
PARTNERS

04

Velkommen til Gartnerikroken 1

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

24

Plantegning

28

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter



## GARTNERIKROKEN 1

VELKOMMEN TIL GARTNERIKROKEN 1!

Ask & Partners v/Sondre Lien presenterer denne pene 3-roms leiligheten beliggende på populære Hannestad! Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, stue/kjøkken to soverom & bad. Store vindusflater gjør leiligheten lys og tiltalende. Leiligheten har adkomst via en terrasseplattning. Her er det god plass til sittegrupper og terrassens orientering mot syd gir gode solforhold på dagen.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Eiendommen ligger heller ikke langt unna nydelige skogs- og tuområder.

### & HØYDEPUNKTER

- Stor terrasse
- To soverom
- Delikat badrom
- Barnevennlig boområde
- Lettstelt - flytt rett inn!

Velkommen til visning!

## GARTNERIKROKEN 1

Prisantydning	<b>2 550 000</b>
Omkostninger	<b>72 769</b>
Totalpris	<b>2 622 769</b>
P-rom	<b>46 m2</b>
Bruksareal	<b>50 m2</b>
Soverom	<b>2</b>
Bad	<b>1</b>
Étasje	<b>1</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>
Byggeår	<b>2015</b>



**Sondre Lien**

Eiendomsmegler

45 91 95 79 / [sondre@gpartners.no](mailto:sondre@gpartners.no)

**& ASK  
PARTNERS**

St. Marie gate 112 1702 Sarpsborg



















## BELIGGENHET

Boligen ligger i et populært og veletablert boligområde på Hannestad i Sarpsborg kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Eiendommen ligger heller ikke langt unna nydelige skogs- og turområder, samt Tunevannet med fiske- og bademuligheter. Tunevannet er et populært badested om sommeren med flere sandstrender og flytebrygge med stupetårn. Ved Prestegårdstangen er det tilrettelagt for bevegelseshemmede. Nærområdet har lekeapparater for barn, grillanlegg og fotballbane. Borregård Golfklubb ligger med kort vei fra boligen. Her finner du banespill, nærspillbane og driving range, i tillegg til proshop og kafeteria. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan INSPIRIA science senter, Lekeland og Superland anbefales.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra, Kiwi Grålum og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du ta turen til Storbyen Kjøpesenter i Sarpsborg sentrum. Her ligger også en trivelig gågate, butikker, kafeer og restauranter. I tillegg har Amfi Borg et godt og variert utvalg. Det er gode muligheter for shopping i Sverige, med Svinesund og Nordby handlesenter rett over grensen. Butterfly Bakeri og Hannestad Ungdomsklubb ligger også godt innen rekkevidde fra boligen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss.

Estimert tidsavstander i bil:

- Ca. 3 minutter - Barneskole
- Ca. 3 minutter - Bakeri
- Ca. 5 minutter - Dagligvare
- Ca. 5 minutter - Barnehage
- Ca. 8-10 minutter - Tunevannet badeplass
- Ca. 10 minutter - Sarpsborg sentrum
- Ca. 15 minutter - Fredrikstad sentrum
- Ca. 15 minutter - Borregård golfklubb
- Ca. 25 minutter - Svinesund
- Ca. 80 minutter - Oslo sentrum

# Gartnerikroken 1

Nabolaget Hannestad - vurdert av 56 lokaljente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyriere



## Offentlig transport

Haraløveien 5	4 min
Linje 4, 132, 137, 162	0.3 km
Sarpsborg stasjon	9 min
Linje R20, R20x	5 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min
Sandefjord lufthavn Tarp	1 t 48 min

## Skoler

Hannestad skole (1-7 kl.)	6 min
265 elever, 14 klasser	0.6 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.)	12 min
350 elever, 15 klasser	1 km
Grålum skole (1-7 kl.)	6 min
375 elever, 16 klasser	2.8 km
Alvhaugen skole (1-6 kl.)	6 min
155 elever, 7 klasser	2.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
320 elever, 18 klasser	1.1 km
Seiersborg videregående skole	6 min
52 elever	3.9 km
St. Olav videregående skole	8 min
860 elever, 42 klasser	3.8 km

## Ladepunkt for el-bil

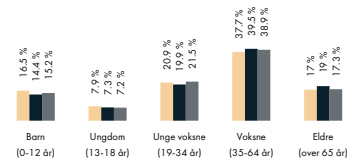
Tune tanklinikk	13 min
-----------------	--------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 85/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannestad	1 347	612
Fredrikstad/Sarpsborg	113 817	52 851
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Hannestad barnehage (0-6 år)	3 min
6 avdelinger	0.3 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år)	10 min
52 barn, 3 avdelinger	0.9 km
Sagatoppen familiebarnehage	16 min

## Dagligvare

Coop Extra Yven	7 min
PostNord	0.6 km
Rema 1000 Borg	20 min

## Primære transportmidler

1. Egen bil

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 90/100

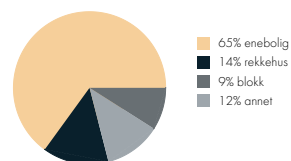
Støynivået  
Lite støynivå 86/100

Trafikk  
Lite trafikk 84/100

## Sport

Yven idretts plass	5 min
Ballspill, fotball	0.4 km
Hannestad skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
EVO Greåker	5 min
Family Sports Club Sarpsborg Quality	7 min

## Boligmasse



«Her jeg er oppvokst og føler at stedet passer for alle»

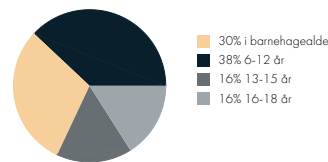
Sitat fra en lokaljente



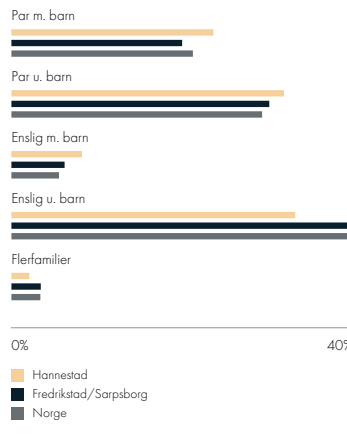
## Varer/Tjenester

AMFI Borg	22 min
Vitusapotek Borg	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

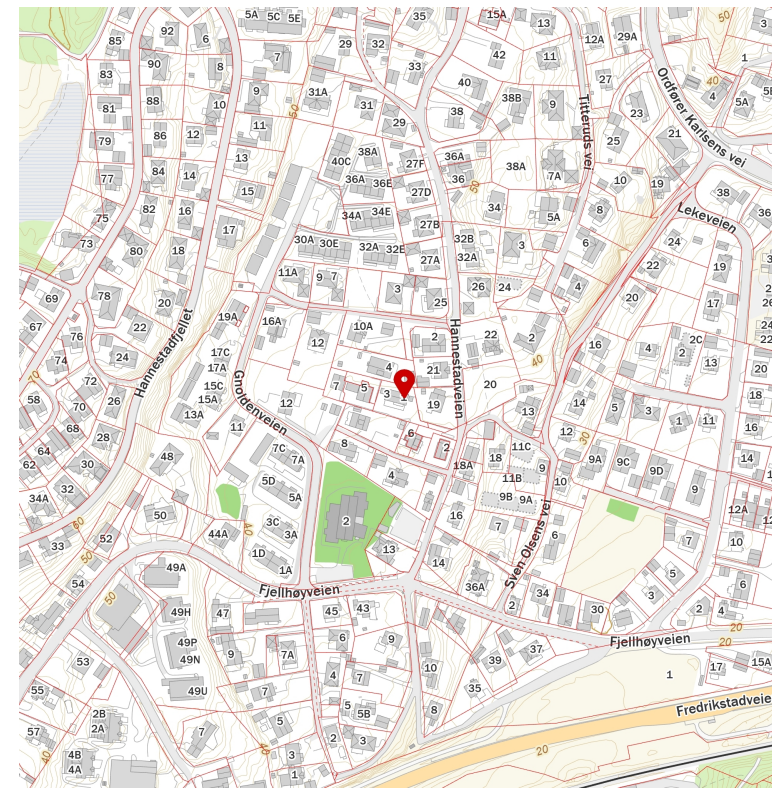
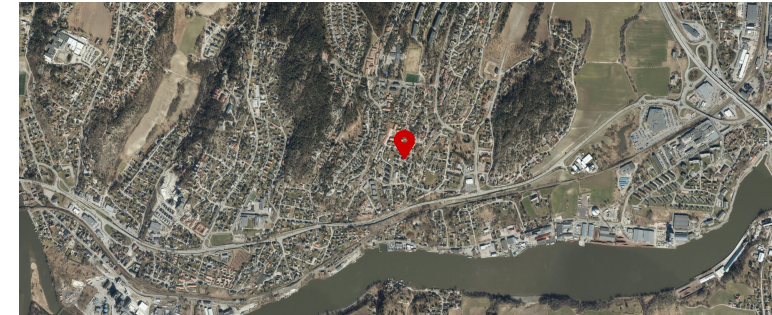


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Norge	
Gift	36%	34%
Ikke gift	49%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Inneholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokaljente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller ASK & Partners, Sarpsborg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.

Inneholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokaljente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller ASK & Partners, Sarpsborg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022.



**Egne notater Gartnerikroken 1**

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



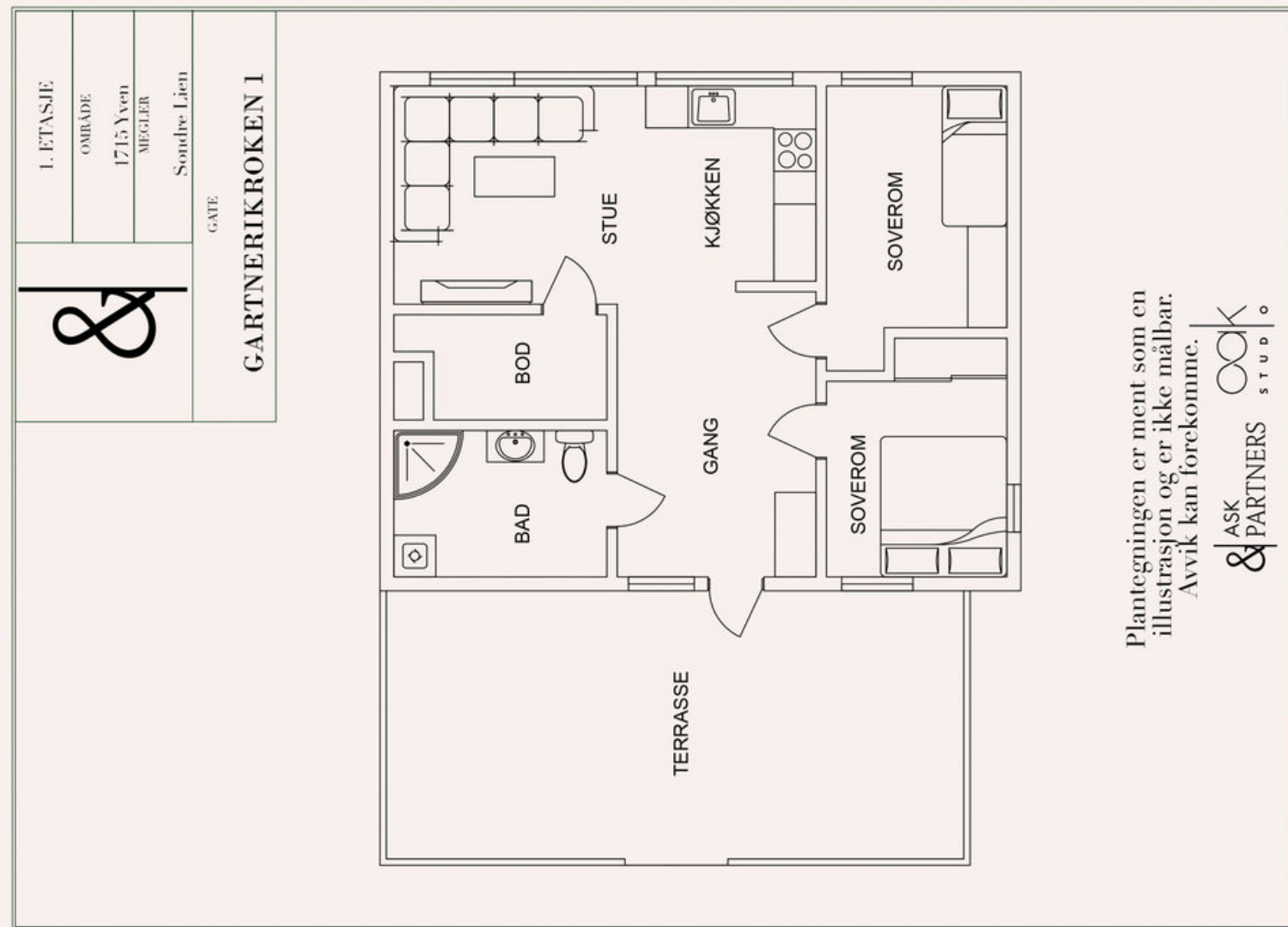
---



## INNHOOLD

Entré, stue/kjøkken 2 soverom & bad

**P-ROM** | 46 M<sup>2</sup>  
**BRA** | 50 M<sup>2</sup>



## EIENDOMMEN

**Beregnet total kostnad**

2 550 000,- (Prisantydning)

## Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

63 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 550 000,-))

7 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
72 769,- (Omkostninger totalt)-----  
2 622 769,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Forsikring**

Det betales til en felles forsikring kr. 1500,- i året.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Mener jeg fikk telefon av en som skulle se på det elektriske anlegget i vintermåned ene 2020.

**Eierseksjonsloven**

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

**Boligens areal**

Primærrom: 46 kvm, Bruksareal: 50 kvm

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med Ask &amp; Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**

Areal: 657 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

**Garasje / parkering**

Parkering på gårdsplass.

**Standard**

## ENTRÉ

Velkommen inn i varmen! Entré med plass til oppbevaring av yttertøy og lignende.

## STUE

Stue med plass til sofakrok og diverse møblement. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

## KJØKKEN

Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. TG1  
Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. TG1

## SOVEROM

Leiligheten har to soverom med gode innredningsmuligheter.

## BADEROM

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt. Vedlikehold og lignende: Det er registrert fuktskjolder i himlingen over dusjen. TG1

Overflater gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Har ikke fått målt høyde fra topp sluk til topp terskel pga dusjkabinett. Tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. TG2

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk i teknisk rom var ikke mulig å inspisere. Vurdering av avvik: Rommet er

et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. TG2  
Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. TG1  
Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon. TG1  
Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er foretatt hull i bod uten å påvise unormale forhold. Måleverdi under 6%. TG1

#### INNVENDIG OVERFLATER

Overflater: Innvendig er det gulv av laminatog fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vedlikehold og lignende: Det er registrert normal elde og bruksslitasje og noen sprekker i skjøter pga bevegelse i treverk. Vurdering av avvik: Det er registrert bom i fliser ved entre og i bod. Tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. TG2

#### Byggemåte

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. TG1

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. TG1

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning

har liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Tiltak: Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. TG2

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilstøter ikke leiligheten. TGIU

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det ene vinduet på soverommet er litt tråkk å lukke. Tiltak: Den enkelte må vurdere behov for tiltak. TG2

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Vedlikehold og lignende: Det er registrert noe slitasje på belistningen. Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert avskaling rundt dørhåndtak. Tiltak: Dører må justeres. TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Foran hovedinngangen er det veranda oppført av impregnerte og malte materialer. TG1

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. TG1

Radon: Det foreligger ingen informasjon om radon. Vurdering av avvik: Det foreligger ingen informasjon om

radon. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. TG2

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør inn til ene soverommet er litt hard å lukke. Tiltak: Enkelte dører må justeres. TG2

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap. TG1

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. TG1

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. TG1

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 200 liter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. TG2

Andre installasjoner: Det er montert sentralstøvsuger. TGIU

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. TG2

Branntekniske forhold: 6 kg pulverapparat og røykvarslere. Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom. TG0

Drenering: Bygningen har støpt plate på mark, og det er mulig det ikke er behov. Det er normalt at underliggende påfylte steinmasser fungerer som dremsmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen. TGIU

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. TG1

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private

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

For ytterligere informasjon, les vedlagte tilstandsrapport utført av Veronica Bakke Lier.

#### Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

#### Adgang til utleie

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

#### Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av

energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

#### Kommunale avgifter

Kr. 12 234

#### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 634 664 pr. 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 284 790 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### Regulering

Eiendommen er regulert til Gnolden med formål frittliggende småhusbebyggelse og felles avkjørsel. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.



3 datasett berører eiendommen i følge kommunens områdeanalyse:  
Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026  
Mulighet for marin leire  
Reguleringsplan

#### **Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

#### **Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

2019/153435-1/200 Seksjonering

06.02.2019 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 2

formål: Bolig

tillgsdel: Bygning

sameiebrøk: 52/172

#### **Vei/vann/avløp**

Offentlig vei, vann & avløp.

#### **Tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven

gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

#### **Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

#### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til [sondre@gpartners.no](mailto:sondre@gpartners.no) eller SMS: 45 91 95 79 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik

endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

#### **Overtagelse**

Etter avtale.

#### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om

kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

#### **Salgsbetingelser**

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

#### **Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

#### **Heftelser**

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst

erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

#### **Adresse og matrikkel**

Gartnerikroken 1, 1715, Yven, Gnr. 2079 bnr. 575 snr. 2 i Sarpsborg kommune

#### **Eier**

Rawan Bero

#### **Oppdragsnummer**

30-22-0279

#### **Meglervederlag**

Meglerprovisjon 1,9% (forutsatt salgssum: 2.600.000,-) (Kr.49 400)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Visninger pr. stk. (Kr.2 500)

Takst (Kr.9 000)

Megleropplysninger/gebyr kommune fra. (Kr.3 300)

Fotografering bolig (Kr.2 990)

Grunn- & markedspakke (Kr.15 950)

Oppgjør (Kr.6 950)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.199)

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK & Partners Sarpsborg sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## TEKNISKE DOKUMENTER

# Tilstandsrapport

Gartnerikroken 1 , 1715 YVEN  
SARPSBORG kommune  
Gnr. 2079, Bnr. 575, Snr. 2

## Markedsverdi

2 550 000

Areal (BRA): Enebolig 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.09.2022 Rapportdato: 16.09.2022 Oppdragsnr: 20634-1035 Referansennummer: MR1353

Autorisert foretak: Witek AS

Vår ref: Veronica Bakke Lier



Gyldig rapport  
16.09.2022

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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## WITEK AS

Taksthuset er et kontorfellesskap med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 4 godt kvalifiserte takstmenn med medlemskap i Norges Takst, som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Vi utfører blant annet tilstandsrapporter etter ny gjeldende forskrift og verdi- og lånetakster. I tillegg er vi tilbyder av en lang rekke andre etterspurte tjenester innenfor eiendomsbransjen, slik som byggekontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet. Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Veronica Bakke Lier

Veronica Bakke Lier  
Uavhengig Takstmann  
16.09.2022 | SARPSBORG

Witek AS  
Vestrevei 1  
924 21 101

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



Oppdragsnr: 20634-1035

Befaringsdato: 12.09.2022

Side: 2 av 23

Gartnerikroken 1 , 1715 YVEN  
Gnr 2079 - Bnr 575  
3003 SARPSBORG

Witek AS  
Vestrevei 1  
1710 SARPSBORG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstak.

## 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 forberedt.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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, rekkeverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 BYGNINGSDILEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr: 20634-1035

Befaringsdato: 12.09.2022

Side: 3 av 23

Witek AS  
Vestrevei 1  
1710 SARPSBORG



## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### 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 tjenestetyer.

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



Oppdragsnr: 20634-1035

Befaringsdato: 12.09.2022

Side: 4 av 23



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er en selveierleilighet oppført i 2015, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal siltasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktiskring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringsstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 7 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan advokkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

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

### Enebolig - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og taktekingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør. Foran hovedinngangen er det veranda oppført av impregnerte og malte materialer.

#### INNVEDIG

Gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Malte profilerte fyllingsdører.

#### VÅTROM

Bad  
Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Elektriske varmekabler. Det er plastsluk.  
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Det er balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på 200 liter. Det er montert sentralstøvsuger. Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater. 6 kg pulverapparat og røykvarslere.

#### TOMTEFORHOLD

Bygningen har støpt plate på mark. Det er betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	50 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 550 000

#### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Etasje	50	46	4
<b>Sum</b>		<b>50</b>	<b>46</b>	<b>4</b>

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

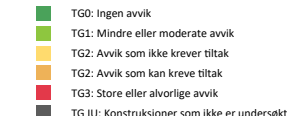
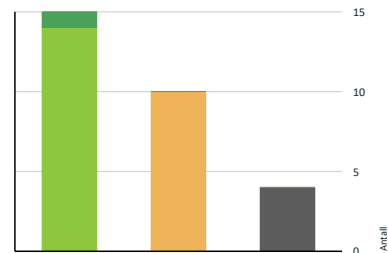
#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Rawan Bero, og formålet med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport bolig med verdivurdering på en leilighet i Gartnerikroken 1, seksjonsnummer 2 i Sarpsborg kommune.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgår dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Takstmann viser til boligsekskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligsekskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

#### 1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

#### 1 Tomteforhold > Drenering

#### 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

#### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### 1 Utvendig > Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



## Sammendrag av boligens tilstand

**1 Utvendig > Vinduer**  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det ene vinduet på soverommet er litt tråkk å lukke.

**1 Utvendig > Dører**  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbånd og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Det er registrert avskaling rundt dørhåndtak.

**1 Innvendig > Overflater**  
Det er avvik:  
Det er registrert bom i fliser ved entre og i bod.

**1 Innvendig > Radon**  
Det er avvik:  
Det foreligger ingen informasjon om radon.

**1 Innvendig > Innvendige dører**  
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Dør inn til ene soverommet er litt hard å lukke.

**1 Våtrom > Overflater Gulv > Bad**  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Har ikke fått målt høyde fra topp sluk til topp terskel pga dusjkabinett.

**1 Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad**  
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

**1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**  
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

**1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG

<b>Byggeår</b> 2015	<b>Kommentar</b> I henhold til Ambita eiendomsinformasjon.
------------------------	---------------------------------------------------------------

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



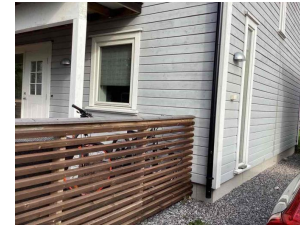
#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.



### Veggkonstruksjon

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



#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tilstøter ikke leiligheten.

## Tilstandsrapport

### Vinduer

TO 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det ene vinduet på soverommet er litt tråkk å lukke.

#### Tiltak

- Andre tiltak:  
Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

### Dører

TO 2

Bygningen har malt hovedytterdør.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert avskaling rundt dørhåndtak.

#### Tiltak

- Dører må justeres.

## Tilstandsrapport

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TO 1

Foran hovedinngangen er det veranda oppført av impregnerte og malte materialer.



### INNENDING

#### Overflater

TO 2

Innvendig er det gulv av laminatog fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vedlikehold og lignende: Det er registrert normal elde og bruksslitasje og noen sprekker i skjøter pga bevegelse i treverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert bom i fliser ved entre og i bod.

#### Tiltak

- Tiltak:  
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

TO 1

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Tilstandsrapport

### Overflater vegger og himling

TO 1

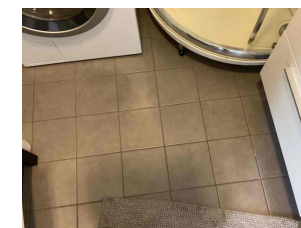
Veggene har fliser. Taket er malt.



### Overflater Gulv

TO 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
  - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Har ikke fått målt høyde fra topp sluk til topp terskel pga dusjkabinett.

#### Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

### Sluk, membran og tettesjikt

TO 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk i teknisk rom var ikke mulig å inspisere.



#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Sanitærutstyr og innredning

TO 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

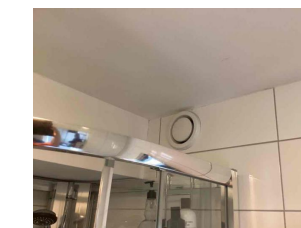


## Tilstandsrapport

### Ventilasjon

TO 1

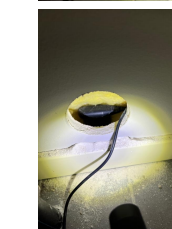
Det er balansert ventilasjon.



### Fukt i tiliggende konstruksjoner

TO 1

Hulltaling er foretatt hull i bod uten å påvise unormale forhold. Måleverdi under 6%.



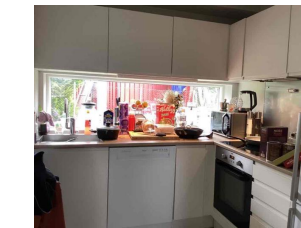
### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TO 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



#### Avtrekk

TO 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER



## Tilstandsrapport

### Vannledninger

1 TO 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap.



### Avløpsrør

1 TO 1

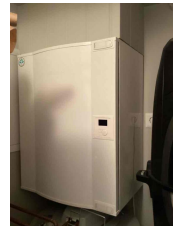
Det er avløpsrør av plast.



### Ventilasjon

1 TO 1

Boligen har balansert ventilasjon.



### Varmtvannstank

1 TO 2

Varmtvannstanken er på 200 liter.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereider i stikkontakt når denne varmtvannsbereideren ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

### Tiltak

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

### Andre installasjoner

1 TO 1U

Det er montert sentralstøvsuger.

### Elektrisk anlegg

1 TO 2



## Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Forelegger 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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2015 Eier hadde en elektriker som så på det elektriske anlegget i 2021.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ukjent**
5. Forelegger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilslyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

1 TO 0

6 kg pulverapparat og røykvarsler. Det anbefales å ha brandslokningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brandslokningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brandslokningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD

### Drenering

1 TO 1U

Bygningen har støpt plate på mark, og det er mulig det ikke er behov. Det er normalt at underliggende påfylte steinmasser fungerer som drengmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM  
**50 m<sup>2</sup>/46 m<sup>2</sup>**

Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod/teknisk rom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi  
**Kr. 2 550 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr. 2 550 000**

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 **2 550 000**

Konklusjon markedsverdi **2 550 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for september 2022 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hannestadveien 19B ,1715 YVEN 47 m <sup>2</sup> 2014 2 sov	16-09-2019	2 290 000	<b>2 175 000</b>	0	2 175 000	<b>46 277</b>
2 Damveien 35 ,1715 YVEN 65 m <sup>2</sup> 1976 2 sov	14-04-2021	2 350 000	<b>2 350 000</b>	60 866	2 410 866	<b>37 090</b>
3 Nybergveien 4F ,1718 GREÅKER 57 m <sup>2</sup> 2004 1 sov	18-06-2020	2 175 500	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>36 842</b>
4 Gnoldenveien 40D ,1715 YVEN 86 m <sup>2</sup> 2007 2 sov	16-09-2021	1 690 000	<b>2 000 000</b>	895 006	2 895 006	<b>33 663</b>
5 Damveien 27A ,1715 YVEN 56 m <sup>2</sup> 1984 1 sov	28-05-2020	1 850 000	<b>1 800 000</b>	56 227	1 856 227	<b>33 147</b>
6 Gnoldenveien 32E ,1715 YVEN 83 m <sup>2</sup> 2007 3 sov	21-09-2021	1 600 000	<b>1 700 000</b>	1 035 384	2 735 384	<b>32 956</b>

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter fakturert på eiendommen 2021	Kr.	12 138
Vedlikeholdskostnader	Kr.	4 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>16 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 770 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 770 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsdagspunktet. 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 markedsstilpasing for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>800 000</b>
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller



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



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

### Mer om arealer

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

## Arealer

Enebolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	50	46	4	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Bod/teknisk rom
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>4</b>		

### Kommentar

Arealer målt på befaringsdagen. I tillegg medfølger en utvendig på bod på ca. 5 m2 og biloppstillingsplass.

Det er bruken av rommet på salgstidspunktet som avgjør om det defineres som primærrom(p-rom) eller sekundærrom(s-rom).

Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverksjenester 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:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Tilstede	Rolle
12.9.2022	Veronica Bakke Lier Rawan Bero	Takstmann Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	2079	575		2	657 m²	Eiendomsverdi.	Eiet
<b>Adresse</b> Gartnerikroken 1							
<b>Hjemmelshaver</b> Bero Rawan							
<b>Kommentar</b> Det er felles tomt for sameiet.							
<b>Eierandel</b> 52 / 172							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Hønnestad i Sarpsborg kommune. Området består av både eldre og nyere etablert boligbebyggelse i form av leiligheter og eneboliger. Herfra er det gangavstand til skoler, barnehager, nærbutikk og idrettsanlegg m.m. Det er kort avstand til bussholdeplass med gode bussforbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad, samt kort vei til av- og påkjøring til E6, og til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5 km.

#### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Garterikroken.

#### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område.

#### Om tomten

Det er felles tomt for sameiet, men hver seksjon benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte seksjon. Tomten består av gressplen, og det er gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

#### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Opphør av samboerskap



Forsikring				
Selskap	Avtalens	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Takstkonsulent har ikke innhentet forsikringspolise.				

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.09.2022		Fremvist	0	Nei
Eier	12.09.2022		Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2022		Innhentet	0	Nei
Megler	15.09.2022		Innhentet	0	Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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/jeller 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 framfører 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal siltasje. Strukturtak ikke nedvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vessentlige avvik, og mindre avvik som eller NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasje 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 bygningssdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdel er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generell 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.

### PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten 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 bygningssdeler 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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 sna eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på inspisering fra loftet og utvendig fra stige/sikkeknivå. 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 bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakerforliggende 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 siltasje: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/) ved beskrivelse av avvik.

### 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-norsktakst/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/MR1353>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	ASK Eiendomsmegling Sarpsborg AS	Oppdragsnr.	30220279
Adresse	Gartnerikroken 1		
Postnr.	1715	Sted	Yven
Er det dødsbo?	<input type="radio"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="radio"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="radio"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Dmb (T)	Polise/avtalenr	
Selger 1. Forman	Rawan	Etteternavn	Bero

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1. **Ble tettestjikt/membran/sluk oppgradert/fornyat?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2. **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- 2.3. **Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

- Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
  - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
  - 13.1. **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar Mener jeg fikk telefon av en som skulle se på det elektriske anlegget i vintermåned ene 2020.
  - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - 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.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
  - 17.1. **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
  - 20.1. **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

- 21.1. **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
  - Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssekskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:  
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller  
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller  
- når salget skjer som ledd i skredets næringsvirksomhet/er en næringsiendom  
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.  
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850  
Forsikringssekskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.  
Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: [buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 07/09/2022 18:57:44 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tStyE-vibno.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
07.09.2022

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tStyE-vibno.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
07.09.2022

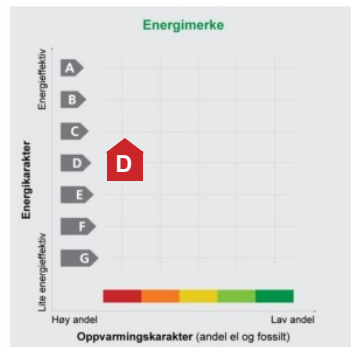
Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tStyE-vibno.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
07.09.2022

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av tStyE-vibno.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
07.09.2022

Adresse	Gartnerikroken 1
Postnr	1715
Sted	YVEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2079
Bnr.	575
Seksjonsnr.	2
Festestr.	0
Bygn. nr.	300353567
Bolignr.	H0102
Merkennr.	d7b49437-63c8-4163-893d-a13aa65dd198
Dato.	14 Sep 2022
Innmeldt av	*****



**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](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

#### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

#### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

#### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

#### Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

#### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/beredna](http://www.enova.no/beredna) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gartnerkroken 1	Gårdsnr: 2079
Postnr/Sted: 1715 YVEN	Bruksnr: 575
Bolignr: H0102	Seksjonsnr: 2
Dato: 14.09.2022 7:41:12	Festenr: 0
Energimerkenr: d7b49437-83c8-4163-893d-a13aa65dd198	Bygningsnr: 300353567
Ansvarlig for energiattesten: *****	
Energimerking er utført av: *****	

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 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: 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 fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 frossemat i kjøleskapet.Kjøl- 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

##### Tiltak 12: 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 felingslister 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 13: Slå el.apparater hølt av

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

##### 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.

##### Tiltak 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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



## Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.09.2022

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sarpsborg kommune
---------	-----------------------------------------------------	--------------------------

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	2079	Bruksnr.	575	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Gartnerkroken 1, 1715 YVEN								

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
8SENO100037153	290	22.12.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	55

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG  
**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.09.2022

### Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

<b>Kommunernr.</b>	3003	<b>Gårdsnr.</b>	2079	<b>Bruksnr.</b>	575	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	2
<b>Adresse</b>	Gartnerikroken 1, 1715 YVEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

#### Plantyper med treff

- Kommuneplaner  Reguleringsplaner

#### Plantyper uten treff

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

### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201201
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <small><a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLine/Planarkiv/3003/201201/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revider%20og%20vedtatt%2019.12.15%2C%20arealplan%2015%20-%202026.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLine/Planarkiv/3003/201201/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revider%20og%20vedtatt%2019.12.15%2C%20arealplan%2015%20-%202026.pdf</a></small>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 657 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	<b>Delareal</b> 657 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 22052 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

### Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	22052
<b>Navn</b>	Gnolden
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.10.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <small><a href="https://webhotel2.gjstline.no/GisLine/Planarkiv/3003/22052/Dokumenter/2252.pdf">https://webhotel2.gjstline.no/GisLine/Planarkiv/3003/22052/Dokumenter/2252.pdf</a></small>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 635 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse <b>Feltnavn</b> FS2
	<b>Delareal</b> 22 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel <b>Feltnavn</b> FA5

### Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



<b>Eiendom</b>	3003 2079/575		
<b>Utskriftsdato</b>	07.09.2022	<b>Antall datasett</b>	21

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

#### 3 Berørte datasett

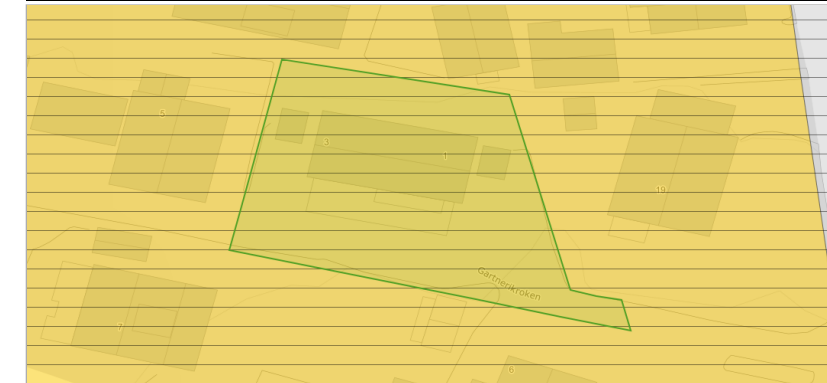
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

#### 18 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

#### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

<b>Kilde</b>	Kommunene	<b>Versjon</b>	07.09.2022
--------------	-----------	----------------	------------



#### 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

KPArealformOmråde	Bebyggelse og anlegg
KPArealformOmråde	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KPArealformOmråde	Sertifiserings og miljøinformasjon
KPArealformOmråde	Veg - Nåværende
KPArealformOmråde	Veg - Planlagt
KPArealformOmråde	Designsoner/Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KPArealformOmråde	Kommuneplanens arealdel
KPArealformOmråde	Grense for arealformål

#### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	<a href="https://webhotel3.gjstline.no/Webplan_3003/gtl_planarkiv.aspx?knr=3003&amp;planid=201201">Planregister (https://webhotel3.gjstline.no/Webplan_3003/gtl_planarkiv.aspx?knr=3003&amp;planid=201201)</a>

#### Formålsområde

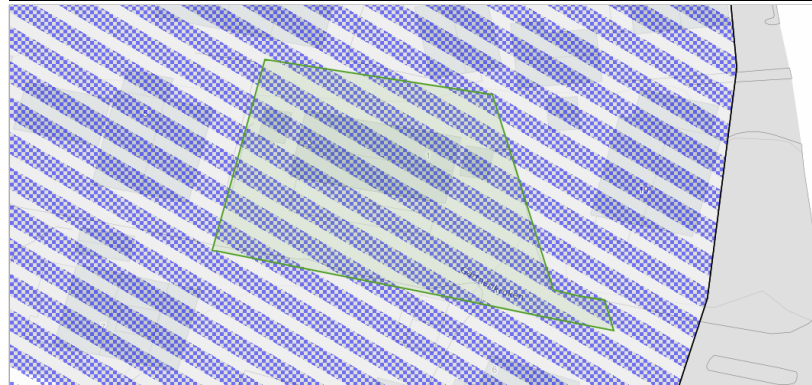
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

#### Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	22052

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	07.09.2022
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

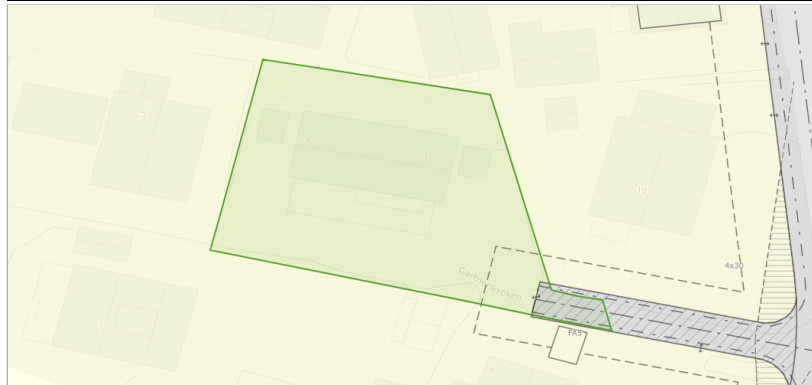
- Svært stor, men sammenhengende/lynt
- Stort sett fraværende

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor men sammenhengende/lynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, sammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

## REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	07.09.2022
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

- RbFormålOmråde - Fellesområder
  - Felles avkjørsel
  - Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
- RbFormålOmråde - Byggeområder
  - Frittliggende småhusbebyggelse
- RbRestriksjonOmråde
  - Fritiktsone
- RbRestriksjonGrense
  - RbRestriksjonGrense
- RpOmråde
  - Planområde
- RpFormålGrense
  - RpFormålGrense
  - RpFormålGrense
- RpJundiskLinje
  - Byggegrense
  - Eksisterende bebyggelse
  - Regulert senterlinje
  - Fritiktslinje
  - Regulert kant kjørebane
- RpJundiskPunkt
  - Avkjørsel
- RpPskrift
  - Udefinert

### Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22052	Gnolden	<a href="https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3003/gl_planarkiv.aspx?knr=3003&amp;planid=22052">Planregister</a>

### Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
FS2	(111) Frittliggende småhusbebyggelse	25
FA5	(710) Felles avkjørsel	-

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.02.2019	Arealmærknader	
Oppdatert dato	24.01.2020	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrak	52/172		

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

### Forretninger

Brukslille	Forretningstype	Forr.dato	M.for.dato	Kom.saksref.	Annen ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berarte
Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst	01.01.2020	2079/575, 2079/575/0/1, 2079/575/0/2	
Seksjonering		14.01.2019		18/08411		Tinglyst	08.02.2019		
Seksjonering		14.01.2019							

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
BERO RAWAN	Hjemmelshaver (H)	LISLEBY ALLE 106	Bosatt (B)
F131194****	1/1	1619 FREDRIKSTAD	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Flom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gartnerikroken 1	H0102	2079/575/0/2	50	2	1	1	Kjøkken
Unummerert		-	2079/575/0/2	-	-	-	-	-

### Adresse

Vegadresse: Gartnerikroken 1 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2302 HANNESTAD	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 GREÅKER		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300353567		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	20.12.2018
2	300724334		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Frittatt for søknadsplikt (FS)	17.12.2018

1: Bygning 300353567: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 20.12.2018

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	188
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tiikn. off. vannverk	BTA Totalt	188
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	101
Energiilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Flammetilatelse	18.02.2013	18.02.2013
Igangssetningsillatelse	11.12.2013	12.12.2013
Midlertidig bruksillatelse	21.08.2015	24.08.2015
Ferdigattest	20.12.2018	28.12.2018

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Flom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gartnerikroken 1	H0102	2079/575/0/2	50	2	1	1	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	85	0	85	94	0	94
H01	2	85	0	85	94	0	94

2: Bygning 300724334: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Frittatt for søknadsplikt 17.12.2018

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Frittatt for søknadsplikt	17.12.2018	14.01.2019

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Flom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2079/575/0/2	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	10	10

**Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2079/575**

Bruksnavn		Beregnet areal	657.1
Etablert dato	25.09.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	08.02.2019	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

**Teiger**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig		6572088.7	617389.8	Ja	657.1	



**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG  
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.09.2022

**Kommunale gebyrer**

EM §6-7    Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt    Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	2079	Bruksnr.	575	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Gartnerikroken 1, 1715 YVEN								

**Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021**

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 2021
Avløp	2 974,30 kr
Eiendomsskatt	3 960,00 kr
Renovasjon	2 825,00 kr
Vann	2 378,40 kr
<b>Sum</b>	<b>12 137,70 kr</b>

**Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år**

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	1 945,00 kr	1/1	0 %	1 945,00 kr	1 458,75 kr
Restavfallsbeholder liten (130-140 L)	1 stk	1 010,00 kr	1/1	0 %	1 010,00 kr	757,50 kr
Papirbeholder liten (130-140 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	55 m3	13,22 kr	1/1	0 %	727,38 kr	727,38 kr
Forbruk avløp i fjor	55 m3	19,48 kr	1/1	0 %	1 071,13 kr	1 071,13 kr
Eiendomsskatt Bolig	1100000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	3 960,00 kr	2 970,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	310,00 kr	1/1	0 %	310,00 kr	232,50 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 090,00 kr	1/1	0 %	1 090,00 kr	817,50 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	1 510,00 kr	1/1	0 %	1 510,00 kr	1 132,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto vann i år	54 m3	14,95 kr	1/1	0 %	807,30 kr	605,48 kr
A konto avløp i år	54 m3	23,00 kr	1/1	0 %	1 242,00 kr	931,50 kr
A konto vann i fjor	-44 m3	13,22 kr	1/1	0 %	-581,90 kr	-581,90 kr
A konto avløp i fjor	-44 m3	19,48 kr	1/1	0 %	-856,90 kr	-856,90 kr
				<b>Sum</b>	<b>12 234,01 kr</b>	<b>9 265,44 kr</b>

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



VESTENGVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
 Lilletuneveien 6B  
 1711 SARPSBORG

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
 12/07786-25 20.12.2018

**Ferdigattest er gitt - Enebolig med sekundærleilighet - Gnr 2079 bnr 575 - Hannestadveien 19 B og C - Vestengveien Eiendomsutvikling AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest. Rammetillatelse for oppføring av enebolig med sekundærleilighet ble gitt i vedtak datert 18.02.2013. Igangsettingstillatelse ble gitt 11.12.2013. Midlertidig brukstillatelse ble gitt 21.08.2015.

Søker opplyser at godkjente carporter/boder ikke er bygget. Plassering av sportsboder er vist på kart mottatt 18.12.2018 (vårt saksnr. 12/07786-28) og meldt inn til kommunen.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest opprinnelig mottatt 23.04.2017 (komplettert 18.12.2018). Grunneieravtale og ny erklæring om ansvarsrett er sendt inn. Gjennomføringsplan datert 12.12.2018 (saksnr. 12/07786-28) legges til grunn.

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

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

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av*

Frøde Hauge  
 byggesaksbehandler, tlf. 415 30 237  
 Enhet byggesak, landbruk og kart



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.09.2022

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	2079	Bruksnr.	575	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	---

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ASK & PARTNERS SARPSBORG  
POSTBOKS 335  
1702 SARPSBORG

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 30-22-0279 (Elin Olsen Prestegaard)  
Vår referanse: 2961277/19530026  
Bestilling: C3 2022-09-08 106

Dato  
08.09.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
153435	200	6.2.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3003 SARPSBORG	2079	575	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkaveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Rettt kopi bekreftes  
Anne-Brit Kvalvik

**Melding til tinglysning**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukslilje. Seksjonering

**Rekvirert av tinglysning**  
Organisasjonsnr: 988801363  
Navn: SARPSBORG KOMMUNE  
Adresse: Postboks 237, 1702 SARPSBORG

**Rekvirert(e) av forretning**  
Eiendoms/Orig: VESTENGEVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Navn: VESTENGEVEIEN EIENDOMSUTVIKLING AS  
Adresse: Lilletunveien 6B, 1711 SARPSBORG

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr: 0105 Gnr: 2079 Bnr: 575

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrak	Fornilskode	Boligsesjon	Tilleggsareal bygning	Eksklusiv uterareal
0105	2079	575	0	1	120 / 172	Ja	Ja	Nei	Nei
0105	2079	575	0	2	52 / 172	Ja	Ja	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Lepenummer for forretning: 602481202  
Vedlegg: Ja

**Søknad om seksjonering**

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

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

**2. Opplysninger om eiendommen**  
Kommunenr.: 0105  
Kommunens navn: Sarpsborg  
Gårdsnr.: 2079  
Bruksnr.: 575  
Festenr.:

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988232440	Vestengeveien eiendomsutvikling AS	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samlebrak (teller)			Tilleggsareal				
	B = Boligsesjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Snr	For-mål	Brak (teller)	Tilleggs-areal	Snr	For-mål	Brak (teller)	
1	B			13			25				
2	B			14			26				
3				15			27				
4				16			28				
5				17			29				
6				18			30				
7				19			31				
8				20			32				
9				21			33				
10				22			34				
11				23			35				
12				24			36				
Sum tellere:				172	Nevner:			172			

Dato: 24/10-18  
Innsenderens underskrift: [Signature]

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

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**  
Her skal saker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

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

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

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:  
 Hver boligsesjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenhetsdel og at bad og wc er i eget eller egne rom  
 boligsesjonen skal brukes til fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 24/10-18  
Innsenderens underskrift: [Signature]

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

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

**9. Innsendte plantegninger**  
 Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarp 24/10-18	[Signature]	Klaus Grandahl For/Vestengeveien eiendomsutvikling AS
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver
		Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**  
a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler  
b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

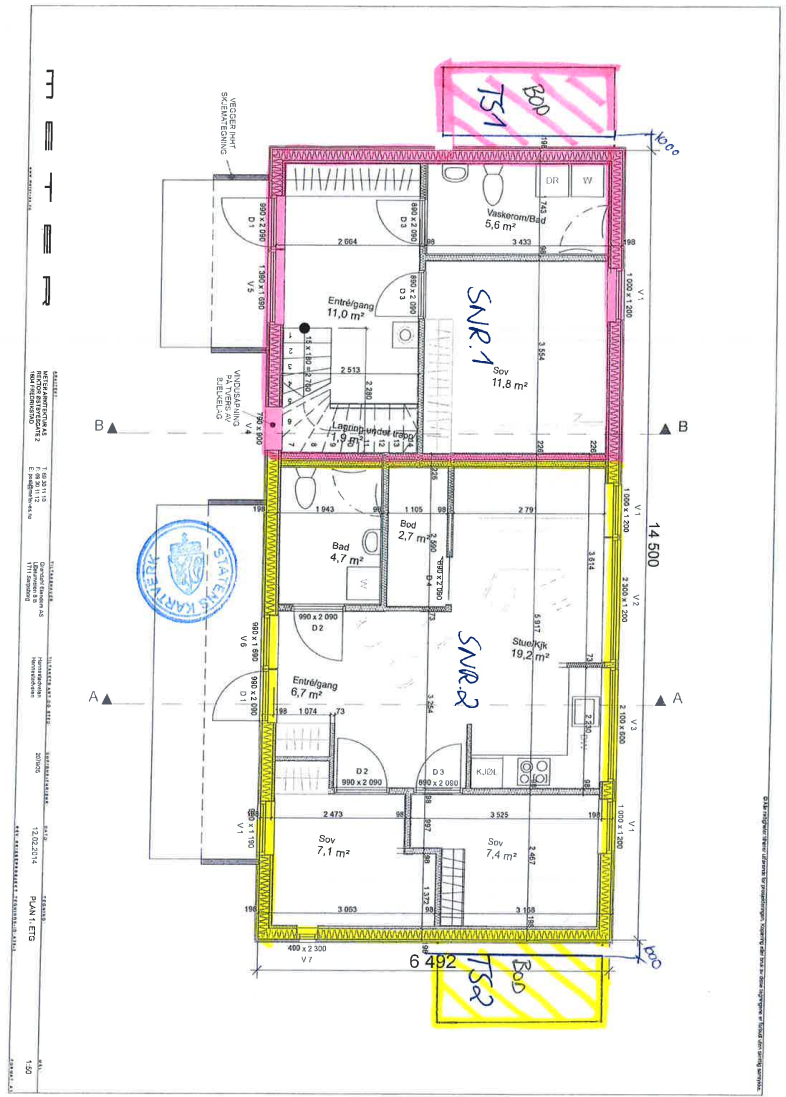
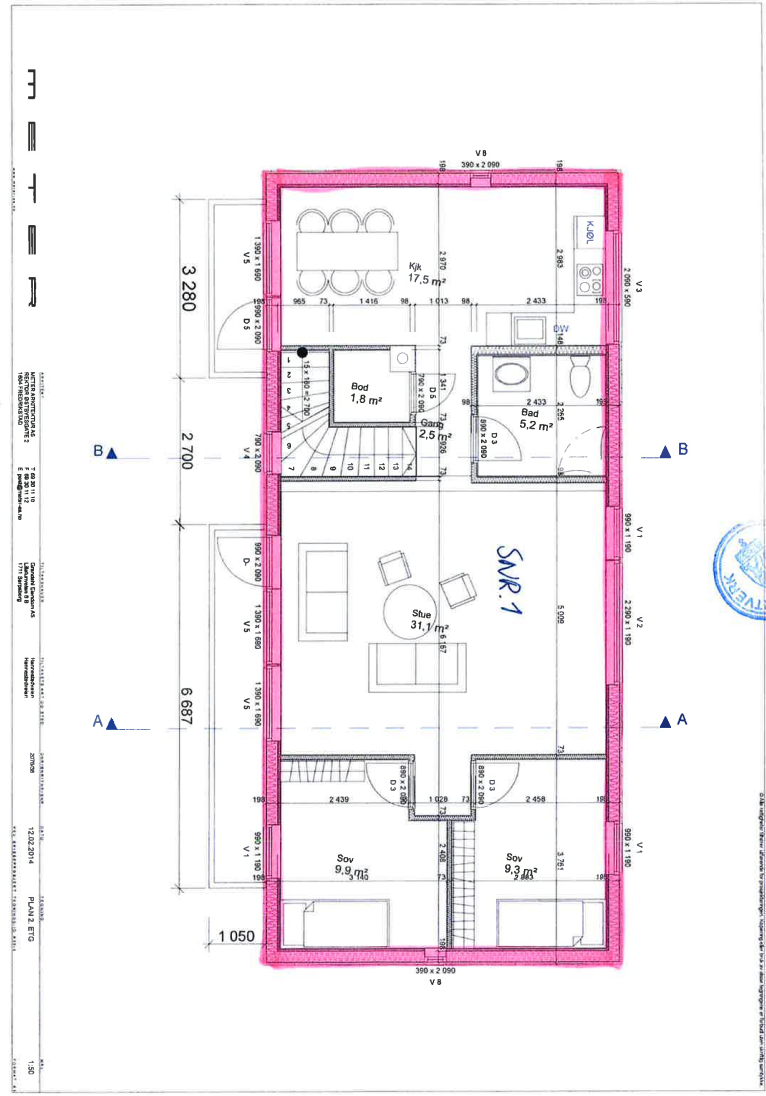
**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0105	Sarpsborg	2079	575	

Dato: 14/11-2019  
Underskrift: Espen Daniellid  
Stempel: Sarpsborg kommune  
Enhet: byggesak, landbruk og sat

Dato: 24/10-18  
Innsenderens underskrift: [Signature]

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



## Gnolden

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

#### Planområdet er regulert med følgende formål:

- Bygeområde for frittliggende småhusbebyggelse (pbl § 25, nr.1)
- Bygeområde for konsentrert småhusbebyggelse (pbl § 25, nr.1)
- Offentlige trafikkområder: kjørevei , gang- og sykkelvei/ fortau (pbl §25, nr. 3)
- Fareområde- høyspenningsanlegg (pbl §25, nr. 5)
- Spesialområder: Frisiktsoner, annet spesialområde/ vegetasjonsbelte (pbl § 25, nr. 6)
- Fellesområde: Felles adkomstvei, felles parkeringsareal ,felles gangareal, felles lekeplass og (pbl § 25, nr. 7)
- Kombinerte formål – Offentlig/allmenntilgjengelig barnehage(pbl § 25, 2. ledd)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av **Sarpsborg bystyre 20.10.2005**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **29.11.2004**

Revidert: **14.07.2005** – Nytt pkt. 1.9 ang. krav til utgraving av lok. 3 (ID 90717) for anleggsarbeid.

### 1. FELLESBESTEMMELSER

#### 1.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming og er tilpasset strøkets arkitektoniske karakter. Estetiske kvaliteter skal også ivaretas ved utforming av utomhusanlegg /ubebygde arealer.

#### 1.2

Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser detaljert arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, terrengarrangering med nødvendige punkthøyder, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grøntanlegg og overflatebehandling, gjerder, forstøtningsmurer og støyskjerming. Utomhusplan som ikke tilfredsstiller intensjonene i denne bestemmelse kan avslås av kommunen.

#### 1.3

Boliger skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning:

Boenheter mindre enn 65 m²: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

Boenheter mellom 65-85 m²: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass

#### 1.4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

#### 1.5

Ekvivalent innendørs støynivå skal for hele planområdet ikke overstige 30 dBA. Ekvivalent støynivå i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ekvivalent støynivå for utearealer for barnehagens uteoppholdsareal skal ikke overstige 50 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstillt i henhold til gjeldende myndighetskrav ved byggemeldingstidspunkt. (For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøverndep. og Statens Forurensningstilsyns TA-506)

#### 1.6

Arealer skal beregnes etter Norsk standard NS 3940.

#### 1.7

Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor områdene KS1, KS2, F1 og FP2 skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning (i henhold til forenklet risikovurdering i SFT Veiledning 99:01A, Risikovurdering av forurenset grunn). Påvises overskridelse av normverdiene skal tiltak gjøres i henhold til SFT's forurensningsforskrift av 1. juli 2004, Kapittel 2; bygge- og gravekapitlet.

Ved byggemelding skal kommunens radongassregistrering legges til grunn. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier skal det ved byggemelding dokumenteres hvordan bebyggelsen sikres mot radongass fra grunnen.

#### 1.8 Rekkefølgebestemmelser

Elektrisk luftstrekke over FS3 og FS4, skal legges i bakken før boligbyggingen starter.

Elektrisk luftstrekke (over KS2) og trafo til gartneriet skal fjernes før boligbyggingen starter.

FS - områdene skal bygges ut i følgende rekkefølge :

FS4 og ubebygget tomt inntil barnehage (med adkomst fra Hannestadveien)

FS3

Fradeling innfor FS2 kan først skje etter at adkomstvei FA2 er bygget i henhold til plankart.

KS – områdene skal bygges ut i følgende rekkefølge:

KS3 - KS2 - KS1

Fortau langs Fjellhøyveiens nordside skal ferdigstilles samtidig med søndre del av FA1.

Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles i følgende rekkefølge:

F2 samtidig med FS4 eller FS3

F3 samtidig med KS3

F1 samtidig med KS2 og KS1

#### 1.9 Kulturminner

Før anleggsarbeid igangsettes skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredete kulturminner, lokalitet 3 (ID 90717) i form av bosettingsspor, i planområdet.

Det skal tas kontakt med østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

### 2. BYGGEOMRÅDER (pbl. § 25 nr. 1) SMÅHUSBEBYGGELSE; FS1, FS2, FS3 og FS4

#### 2.1

I bygeområdene FS kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

Det kan tillates hybel/ hybelleilighet på maks. BRA 50 m2 pr. enebolig.

#### 2.2

Maksimalt tillatt BYA er 25 %. (I h.h.t NS 3940)

#### 2.3

Det kan oppføres bygg med maksimum gesimshøyde 6 m og mønehøyde 9 m. Høyde skal beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

#### 2.4

Garasje/ carport skal ha maksimum gesimshøyde 2,5 m og mønehøyde 5 m. Takvinkel skal tilpasses boligbebyggelsen.

Garasje/carport kan oppføres 1 m. fra grense mot nabotomt.

Garasje/ carport skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

### 3. BYGGEOMRÅDER- (pbl. § 25 nr. 1) KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE; KS1, KS2 og KS3

#### 3.1

I bygeområdene KS kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus med tilhørende anlegg. Man skal i hovedsak oppføre boligbebyggelse med vertikaldelte boliger. Bygningene skal ha gavlbredder som harmonerer med strøkets karakter.

#### 3.2

Maksimalt tillatt BYA er 30 %. ( I h.h.t NS 3940)

#### 3.3

Det kan oppføres bygg med maksimum gesimshøyde 6 m og mønehøyde 9 m. Høyde skal beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

#### 3.4

I felt KS2 kan det oppføres garasjene/ carport med maks. gesimshøyde 2,5 m og mønehøyde max. 3,5 m. Hver garasje/carport skal ikke bestå av flere enn 5 garasjeplasser.

Garasje/ carport kan oppføres 1 m fra grense mot nabotomt.

I KS1 og KS3 kan det ikke oppføres garasjer.

#### 3.5

Det kan oppføres frittliggende uthus med boder for boligene. Maks. grunnflate pr. bod skal ikke overskride 6 m². Det skal ikke være flere enn 5 sammenhengende boder i hvert uthus. Uthus kan oppføres inntil 1,5 m fra felles avkjørsel eller 1 m fra grense mot nabotomt.

#### 3.6

Garasje/ carport og uthus skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.

### 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (pbl. § 25 nr. 3)

#### 4.1

Trafikkområder skal nyttes til henholdsvis kjørevei, gang- og sykkelvei og fortau.

I området skal det ikke beplantes med vegetasjon som hindrer friskt. Støvvoll eller støyskjerm skal, hvis det er behov i forhold til støyberegninger; ferdigstilles før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gis til barnehage eller boliger.

## 5. FAREOMRÅDE - (pbl. § 25 nr. 5)

### 5.1

Område TR er avsatt til trafo.

## 6. SPESIALOMRÅDE - (pbl. § 25 nr. 6)

### 6.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiernivå.

### 6.2 Annet spesialområde ( vegetasjonsbelte) AS 1, AS 2

I AS 1 og AS 2 skal vegetasjon og trær bevares, men det tillates nødvendig skjøtsel.

## 7. FELLESONRÅDER – (pbl § 25, nr. 6)

### 7.1 Lekeplasser

F1 er felles for FS1, KS1 og KS2

F2 er felles for FS2, FS3 og FS4

F3 er felles for KS3

Lekeplassene skal inneholde minimum en sandkasse, benk og noe fast dekke til trehjulskyling , manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Lekeplassene bør også inneholde klatreredskap og huske. Lekeplassene skal opparbeides i samsvar med forsk ift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept. Det kan ikke gis ferdigtillatelse eller midlertidig brukstillatelse for bolig som er tilordnet felles lekeplass, før lekeplassen er opparbeidet i samsvar med disse reguleringsbestemmelsene.

### 7.2 Veier

FA1 er felles for OA, KS1, KS2, KS3, FS3 samt g.nr/ br.nr 2079/159, 2079/69, 2079/537

FA2 er felles for eventuelle fradelingstomter til g.nr / br.nr 2079 /159, 2079/ 69, 2079/537 og 2079/ 36

FA3 er felles for g.nr/ br.nr 2079/69 , 2079/537 og 2 stk. parseller i FS3.

FA4 er felles for g.nr/br.nr 2079/525, 2079/176 og 2079/157

FA5 er felles for g.nr / br.nr 2079/144 og 2079/36 .

FA6 er felles for g.nr /br.nr 2079/85, 2079/80, 2079/339, 2079/23 og 2 stk. parseller i FS4.

### 7.3 Gangvei

FG er felles for KS1, KS2, KS3, FS2 , FS3 og FS 4. Gangveien skal stenges for biltrafikk med bom.

### 7.4 Parkering

FP1 er felles parkering for KS3

FP2 er felles parkering for KS2

I FP1 og FP2 kan det oppføres garasjene/ carport med maks. gesimshøyde 2,5 m og mønehøyde maks. 3,5 m. Maks. grunnflate er 100 m<sup>2</sup> pr garasje/ carport-rekke. Garasje/carport kan oppføres 1 m fra grense mot naboatomt.

### 7.5

Eiendommene i FS2 kan tilknyttes fellesanleggene etter nærmere avtale.

## 8. KOMBINERT FORMÅL (pbl. § 25, 2. ledd) OFFENTLIGE / ALLMENNYTTIG BARNEHAGE (OA)

### 8.1

I område OA kan det oppføres bygninger og anlegg relatert til barnehage med tilhørende funksjoner.

### 8.2

Tillatt BYA for barnehage er 25 % . (I h.h.t NS 3940)

### 8.3

Det kan oppføres bygg for barnehage med maksimum gesimshøyde 4 m og mønehøyde 7,5 m. Høyde skal beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Takvinkel skal være maks. 27 grader. I forbindelse med ventilasjonsoppbygg eller markering av hovedinngang kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

### 8.4

Offentlige/ allmennyttige barnehage, skal ha 0,6 biloppstillingsplasser pr. ansatt. Adkomst skal legges til felles avkjørsel (FA1). Minimum 5% av parkeringsplassene i planområdet skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkeringsplass for funksjonshemmede skal ha minimum bredde 380 cm og minimum lengde 500 cm. P-plassene for funksjonshemmede skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger, og slik at en ikke må krysse kjørevei.

### 8.5

Dersom OA ikke benyttes til barnehageformål innen 4 år fra vedtak av reguleringsplanen, kan området benyttes til boligbebyggelse i henhold til bestemmelsenes pkt. 3 (Konsentrert småhusbebyggelse KS)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



## Boligkjøperpakken

### Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

### Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstattet du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

### Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

### Innboforsikring med superdekning og

#### vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

### Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringsgjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

### Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

### Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

### Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

*Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke byggningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken

kan du kontakte oss på [boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no), eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på [boligkjoperforsikring@if.no](mailto:boligkjoperforsikring@if.no), eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## 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 Eiendomsmeielforbund og Eiendom Norge.*

#### 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.

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



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeielforbund



Eiendom Norge  
Eiendomsorgan for forbrukerorganisasjonene

### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

### 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 bygningsskyndige 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 tilfredsstiller de nye kravene.*

### Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1. november 2021

## Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- og Eiendomsgruppa, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mot-tatt.

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 30220279  
**Adresse:** Gartnerikroken 1, 1715 Yven  
**Betegnelse:** GNR 2079, BNR 575, snr 2 i Sarpsborg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**  **skriver**

**Budet er bindende til dato** / - kl:  ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital  Kr

Lån (bank og saksbehandler)  Kr

Til sammen  Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:  PERSONNR:

NAVN 2:  PERSONNR:

ADR:  POSTNR./STED:

E-POST 1:  MOBIL 1:

E-POST 2:  MOBIL 2:

STED/DATO/KL:  UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under).**

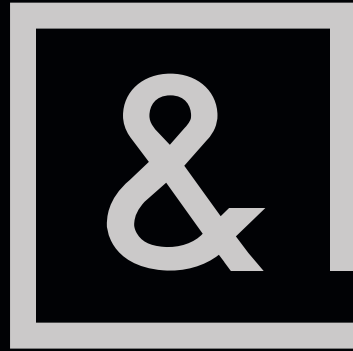
<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

Ask & Partners, Sarpsborg Tlf: 691 13 200

Salgsoppgaven er opprettet 19.09.2022 og uformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO