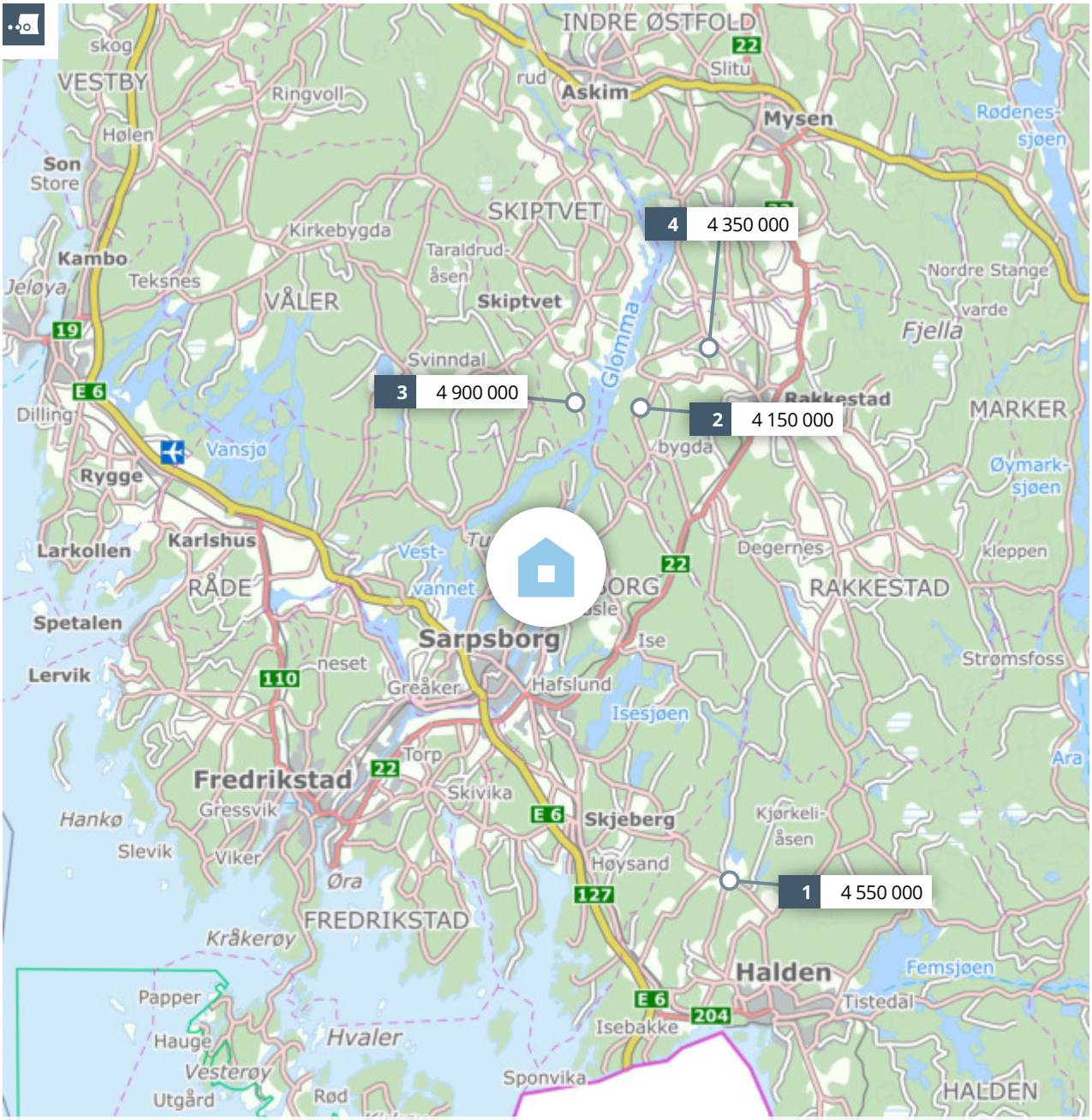
FINSTADVEIEN 91

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Eierskifterapport
Egenerlæringsskjema
Energiattest
Likningsverdi
Info fra kommunen
Bestemmelse om vei
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FINSTADVEIEN 91

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 14.02.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1870

GNR 2004 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3003 SARPSBORG GRUNNKRETS HOLLEBY

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	28 986
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	138 m²
BRA	138 m²
Tomt	4 899 m²
Byggeår	1870

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rokkeveien 738 310 m²	1899	4 059 m²	5 sov	25.10.2022	5 000 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**14 677**
2	Kullebundveien 27 164 m²	1952	4 101 m²	5 sov	25.04.2022	3 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**25 305**
3	Glenneveien 246 214 m²	1900	5 842 m²	4 sov	22.08.2022	4 975 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**22 897**
4	Eidsbergveien 382 204 m²	2012	4 459 m²	- sov	29.06.2022	4 350 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**21 324**

Enebolig med landlig og fin beliggenhet. Her ligger man idyllisk til med jorder, Glomma og skog som nærmeste nabo. Eneboligen har en grei standard der det er pusset opp. Enkelte deler av boligen har noe lav takhøyde. Låven må gjøres noe med, men har stor plass.

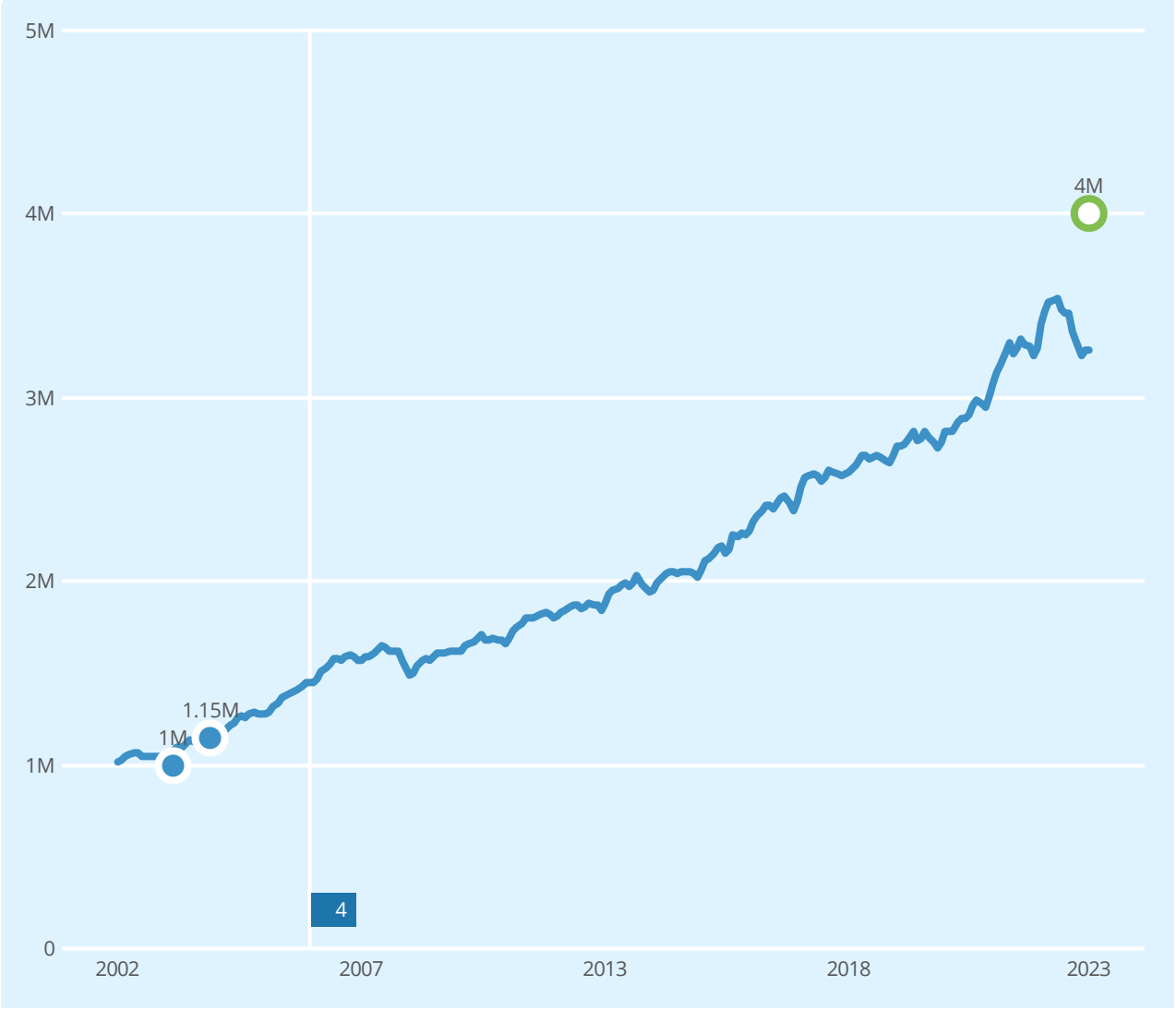
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1

2

3 Garasje, anneks

4 Påbygg våningshus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.06.2005		29.06.2005	-	675 000	-	675 000	5
30.09.2004	12.10.2004	08.11.2004	1 050 000	1 150 000	-	1 150 000	
22.09.2003	13.01.2004	02.02.2004	1 500 000	1 000 000	-	1 000 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

38
eneboliger til salgs

5.1M
4 877 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

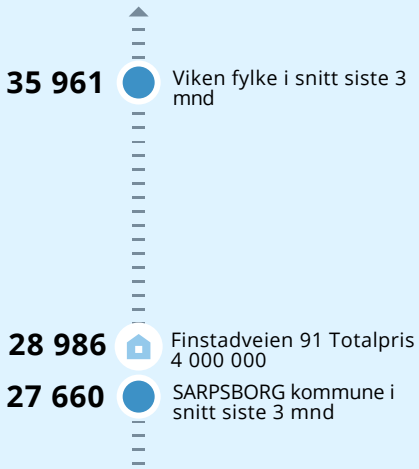
63
eneboliger solgt

4.3M
4.1M
3 972 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3 861 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
64
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig med låve, stabbur og garasje
Finstadveien 91
1708 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
16	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/06/2023

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2004, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Steffan Wilhelmsen
Tomt:	4899,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Til septiktank. Det blir opplyst om pålegg for tilkobling til ko
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1870 (Sefrak-registrert)

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.05.2023
Forutsetninger (hindringer):	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men møblert. Mye lagring i tilleggsbygninger samt begrenset fremkommelighet pga tilstand.
Oppdragsgiver:	Steffan Wilhelmsen
Tilstede under befaringen:	Steffan Wilhelmsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Kupert tomt med gruset innkjørsel og fjell og grus i gårdsplassen. Store plenarealer, varierende beplanting, fjell i dagen og naturlig vegetasjon for øvrig på tomten.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Ringmur i leca på nyere del, stablet og dels murt naturstein på original del. Etasjesiller konstruert i tre og hovedsakelig krypkjeller uten tilkomst. Etasjeskille i tre mot 2.etasje. Yttervegger i 1.etg opplyses å være laftet fra byggeår med utvendig påforing og isolasjon. Yttervegger i 2.etg opplyses å være av isolert bindingsverk. Synlig vindtetting av utvendig gips. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Stående kledning ved tilbygget entré. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som opplyses å være fra 2004-2006. Noe eldre inngangsdør. Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon som gir begrenset mulighet for kontroll. Lukkede pulttak over tilbyggene. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater som og disse samt undertak og lekter opplyses å være fra 2004. Tak over entré er tekket med eldre korrugerte stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Nyere bad og toalett i 2.etasje fremstår i funksjonelt stand. Overflater og innredninger for øvrig i boligen fremstår med varierende tilstand samt dels noe uferdig. Bad/toalett/vaskerom i 1.etasje er modent for rehabilitering. Kjøkken har slitasje og behov for fornyinger. Utvendig er det behov for vedlikehold som følge av alder- og værslitasje samt utbedringer so følge av ufagmessige detaljer. Det er synlige tegn til inntrengning av mus i boligen.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad og kjøkken i 1.etg og bad i 2.etg.
-Vedfyring i lukket ovn på kjøkken og stue i 1.etg.
-Elektriske ovner
-Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i garderobeskap i entré.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker og kartløsning på nett
Seeiendom.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etg:
ENTRÉ/TRAPP 9,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SPISESTUE 20,3m²: malt platekledning/tømmervegg, slett hvitmalt og synlige bjelker, parkett
STUE 15,9m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
KJØKKEN 12,3m²: malt platekledning/fliser, slett hvitmalt og synlige bjelker, fliser
BAD 4,0m²: fliser, slett hvitmalt og synlige bjelker, fliser
TOALETT/VASKEROM 1,8m²: fliser, slett hvitmalt og synlige bjelker, fliser/belegg
BAKINNGANG 6,0m²: mdf-plater, mdf-panel, parkett
SOVEROM 6,9m²: malt platekledning/panel, mdf-panel, parkett

2.etg:
TRAPP/GANG 12,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM 10,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
STORT SOVEROM 14,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD 7,8m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
TOALETT 2,2m²: malt platekledning, panel, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om følgende:

2004-2006:
-Påbygg og fasadeendring av boligen. Dagens kledning, vinduer, de fleste ytterdører og taktekking på hovedtak og det største tilbygget ble montert.
-Med unntak av badet og toalettrom i 2.etasje så opplyses det at øvrig innredninger, overflater og installasjoner ble fornyet i denne perioden.
-Store deler av overnevnte tiltak er utført på egeninnsats.

2015/16:
-Oppføring av veranda. Utført på egeninnsats. Årstall noe usikkert.

2023:
-Badet i 2023 ble fornyet til slik det fremstår i dag. Eier er rørlegger og har utført arbeid med rør og membran selv. Det er fremvist bildedokumentasjon samt sjekklister for utførelsen fra Ing. og Murfirma Lars Aarum AS.
-Fornying av toalettrom i 2.etasje med nye installasjoner og overflater. Utført av eier som er rørlegger.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1. Etasje	82	0	82	97
2. Etasje	49	0	49	56
Sum bygning	131	0	131	153

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Stabbur 1.etg og loft	0	26	26	29
Garasje	0	20	20	23
Låve 1.etg/u.etg	0	205	205	215
Loft låve	0	79	79	83
Sum bygning(er)	0	330	330	350

P-ROM:

1.ETASJE: entré/trapp, spisestue, tv-stue, kjøkken, bad/toalett/vaskerom, bakinngang, soverom.
2.ETASJE: trapp/gang, 2 soverom, bad, toalett.

S-ROM:

ØVRIGE BYGNINGER: begge etasjer stabbur, garasje, begge etasjer låve.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,00-3,55 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,03-2,3,27 meter.

-Arealene som er oppgitt for hvert rom er målt på innsiden av vegger i rommene og summen av disse arealene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon på gulvareal i rommene.
-Pga mye lagring og dels tvilsomt om deler av gulv i stabbur er gangbart så ble mulighet for arealmåling noe begrenset og dels skjønnsmessig beregnet.
-Pga mye lagring, varierende nivåer i etasjer og dels tvilsomt om deler av gulv i låve er gangbart så ble mulighet for arealmåling noe begrenset og dels skjønnsmessig beregnet. Høyloftet er blant annet ikke medregnet.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Stedvis knirk og fjæring i gulver. Fuktskade på gulv ved kanal gjennom vegg på stort soverom og ved verandadør.
-Kanal gjennom yttervegg på soverom er ikke fagmessig tettet.
-Stedvis sprekker og avflassing på vegger/tak og overganger
-I synlige takbjelker i 1.etg er det hull etter borebiller. Dette virker å være eldre, men kan holdes ved tilsyn.
-I det minste soverommet i 2.etg er det en sparklet vegg som ikke er pusset og malt og det mangler flere lister i rommene.
-Boligen ble gjennomgående fornyet i 2004-2006, men bruksslitasje tilsier at noe fornyinger kan påregnes.

TRAPP:
-Enkelt konstruert og plassbygget trapp med grunne inntrinn og smalt trappeløp.
-Rekkverket på trappen er ikke forskriftsmessig utformet og det mangler håndløper langs vegg.
-Trappen er ikke forskriftsmessig konstruert etter kravene som gjaldt da denne ble bygget rundt 2004.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Største avvik målt i tilbygget del.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 12mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

GARASJE / UTHUS:

STABBUR:
-Bygget på granittblokker mot grunnen.
-Det observeres råteskader i eller trekonstruksjoner.
-Flere ruter er knust.
-Tsket er ikke tett og det er fare for nedfall av takstein og konstruksjonsdeler.
-Stabbur trenger omfattende utbedringer.

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn. Synlige sprekker og ujevnheter.
-Vegger av uisolert bindingsverk med tømmermannspanel panel utvendig, råte konstruksjon, kledning og slitasje på eldre vindu og vippeport.
-Pulttak konstruert i tre. Tekket med eternittplater. Takplatene krever spesielle tiltak ved demontering og avfallshåndtering da disse inneholder asbest.
-Garasje trenger omfattende utbedringer.

LÅVE:
-Bygget på grunnmur av granittblokker, støpte murer og støpte pilarer.
-Eldre trekonstruksjoner i gulver med nedsatt bæreevne, skjevheter og råteskader. Støpt gulv under fjøs har synlig blottlagt jern/armering.
-Eldre trekonstruksjoner i vegger med stående panel utvendig. Vegger har utettheter, råteskader, skjevheter og nedsatt bæreevne.
-Eldre trekonstruksjoner i tak som er tekket med eldre stålplater. Tak har skjevheter, råteskader, utettheter og nedsatt bæreevne.
-Låve har behov for omfattende utbedringer.

Alle tilleggsbygninger som er nevnt har tilstand som tilsier at riving og oppføring av nye vil være mest rasjonelt. Alder og eventuelt vern tilsier at det må gjøres utvidende undersøkelser før eventuelle restaurering eller riving påbegynnes, men midlertidige sikringstiltak rundt byggene anbefales.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

05/06/2023



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter, men synlig fjell under deler av bygget. I følge kart fra kommunen så består grunnen hovedsakelig av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende. Ringmur i leca på nyere del, stablet og dels murt naturstein på original del.

-Original grunnmur har stedvis tegn til at det har glidd ut steiner. Muren er ujevn og ikke tett. Det kan vurderes tiltak med å støpe utenpåliggende mur for å hindre videre utglidninger, men ventilering av krypkjeller må i så fall ivaretas.
-På eldste del av tilbygget er det vasket bort masser under muren på hjørne under stue. Gulvet inne er lavest i dette området og muren har noe sprekker som kan indikerer at denne delen av bygget har vært i bevegelse. Stabiliserende tiltak anbefales.
-Nyere ringmur er ikke pusset og dette anbefales utført.
-Det er ikke gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering langs muren og dette kan vurderes sammen med eventuelle overnevnte tiltak.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er en luke i rommet som er benevnt som bakinngang hvor man kan se ned i del av krypkjeller, men det kreves demontering av bygningsdeler for å komme ned i krypkjeller. Åpent kryprom under tilbygget entré.

-Det observeres at det ligger noe byggeavfall på grunnen i krypkjeller. Dette anbefales fjernet da det tiltrekker seg fuktighet og råtner
-Det er ikke tegn til at det ligger fuktsikring mot grunnen krypkjeller.
-Det anbefales å åpne til krypkjeller ved eventuelle innvendige fornyinger på gulv i 1.etg og det bør etableres mulighet for jevnlig inspeksjon.
-Under tilbygget entré er det løse plater og åpent inn til isolasjon i bjelkelaget. Dette bør tettes fagmessig.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

-Terrenget faller stedvis mot grunnmur. Ved eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering så anbefales det å etablere fall på terreng fra grunnmur slik at overflatevann ledes bort.
-Vann fra taknedløp ledes ut på grunn inntil bygget. Tiltak for videre bortledning av vann anbefales.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist konstruksjonsfeil.

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

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

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger i 1.etg opplyses å være laftet fra byggeår med utvendig påforing og isolasjon. Yttervegger i 2.etg opplyses å være av isolert bindingsverk. Synlig vindtetting av utvendig gips. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Stående kledning ved tilbygget entré.

-Stedvis er det fagmessig klemt vindtetting som gir lufting bak kledning, men flere steder er det tett lekt i bunnen som hindrer lufting og stedvis mangler klemming av vindtetting som også gjør det åpent for inntrenging av mus bak kledning.
-Ved overgang vegg og eldre grunnmur er det flere steder åpent inn til isolasjon. Dette kan føre til kondensproblemer, unødvendig varmetap og inntrenging av mus. Stedvis synlig råte på gulvbjelker der disse er synlig bak kledning.
-Kledning og belistning mot vinduer har stedvis råte og sprekker. Ikke fagmessig utført. Flere steder er spiker slått gjennom bordens overflate og dette er ikke ideelt.
-Hull i vegg på soverom i 2.etg som antas å være for aircondition eller lignende er ikke fagmessig utført.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som opplyses å være fra 2004-2006.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører trenger justering. Ett vindu i 2.etg mangler vrider.
-Ett vindu i 2.etg er knust. Eier opplyser at glasset blir skiftet før salg av boligen.
-Stedvis avflassing på karmer som trenger vedlikehold.
-Balkongdør har ustabil terskel som ikke virker å være underbygget. Løst beslag under døren. Døren har slitasje og sprekker på overflater utvendig.
-Inngangs dør med 3-lags glass fra 1995 tar i karm ved åpning/lukking og har råte på karm. Utskiftning kan påregnes.
-Inngangsdør til bakinngang med 3-lags glass fra 2005. Karm og terskel har slitasje og det er synlig gjennomlys mellom dørblad og karm når døren er lukket.
-Utvendige vannbrett av avflassing. Flere beslag er montert slik at det ikke er tett ved karmer på vinduer og dører. Stedvis ligger utvendig belistning ikke tett mot karmer og stedvis har disse råte og sprekker. Utskiftinger og vedlikehold kan påregnes.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med lukket konstruksjon som gir begrenset mulighet for kontroll. Lukkede pulttak over tilbyggene.

Merknader: -Spalter i takutstikk indikerer at det er etablert ventilering, men ikke på tilbygget entré.
-Synlig del av mønedrager indikerer at denne er av noe liten dimensjon.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2004

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater som og disse samt undertak og lekter opplyses å være fra 2004. Tak over entré er tekket med eldre korrugerte stålplater. Taket ble inspisert fra stige i takfot.

-Det observeres stedvis bulkede taksteinimiterte plater og utskifting av av enkelte plater anbefales.
-Stålplater på tak over entré har rust og avflassing og enkelte spiker/skruer mangler slik at hullene står åpne. Utskifting av plater og undertak anbefales.
-Vindskier at stedvis råte og værslitasje og utskiftinger kan planlegges.
-Det er tegn til noe rust på pipebeslag.
-Helning på tilbygget del virker å være mindre enn hva som er egnet for denne type taktekking. Ukjent om det er gjort spesielle tiltak med undertak og tetting under sløyer mot undertak.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA ca 71m²:
-Anlagt på innfestet anlegg i vegg og på søyler mot fjell og støpte fundamenter i grunnen. Utgang fra stue og trapp til hage.
-Det er synlig nedbøy på underliggende dragere merkbar fjøring i gulv pga langt strekke på bjelker. Dragere og bjelkelag er underdimensjonert.
-Gulvbord har sprekker og vridninger som tilsier at utskifting kan planlegges. Det mangler bord innerst mot vegg langs tilbygget.
-Trappen er har slitasje og er noe ustabil.
-Rekkverk har høyde under 90cm. Dagens krav er 1,0 meter. Åpninger i rekkverk er større enn forskriftskrav.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak mellom synlige bjelker.
-Det er hull etter oppheng på vegger i våtsoner. Sprekk i flis ved sør til kjøkken.
-Dør/omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer eller tiltak.
-Himling over dusj har misfarging og det er boret et hull. Himling i del for toalett og vaskemaskin har avflassing.
-Innredning har slitasje og plassbygget over vaskemaskin har svellet.
-Det er ikke avtrekk fra rommet.
-Rehabilitering kan påregnes pga alder og overnevnte forhold.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant. Speil er innfelt i flislagt vegg.
-Dusjkabinett
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet.
-Stedvis misfarging på fliser og fuger.
-Gulvet faller ikke jevnt mot sluk og store deler av gulvet et i samme høyde som sluket. Det er ikke gjort tiltak for hindring av lekkasjer mot tilstøtende rom.
-Eldre belegg i vaskeromsdel har slitasje og skader.
-Alder samt overnevnte forhold tilsier at rehabilitering kan påregnes.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

-Funksjonell vannlås og avrenning i slukene.
-Eldre sluk med klemring/sprutdemper og tegn til klemt belegg ved vaskemaskin. Nyere sluk under dusj med klemring, men hvor eventuelt klemt mansjett ikke er synlig. Fagmessig utført membran kan ikke verifiseres.
-Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer under servant og ved vaskemaskin. Tettesjikt kan ikke anses som komplett og dette samt alder, manglende ventilasjon og forhold beskrevet for vegger og gulv tilsier at badet kan påregnes rehabilitert.

Merknader:
-Tykkelsen på tilstøtende vegger samt opplysninger fra eier indikerer at disse er av laftet tømmer og hullboring ble derfor ikke utført.

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning
-Dusj på vegg med glassvegg mot dusjsone

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fliser på gulvet.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Fall på gulv utenfor nedsenket dusjsone er mindre enn 1:100, men dette er kompensert med oppkant på tettesjikt ved dør som går minst 15mm over ferdig gulv. Ok fall i nedsenket dusjgulv på minst 1:100 og vann renner til sluk ved spyling.
-Topp slukrist ligger ca 35mm lavere enn gulv ved dør og det er synlig oppbrett på tettesjikt under terskel.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

-Funksjonell vannlås og avrenning i slukene
-2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak, inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Badet er fra 2023 og eier opplyser at det er fremvist våtromsdokumentasjon. Hullboring er derfor ikke utført.
-Det ble målt med pigger trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-TG-2 er satt da det ikke er tettet mellom membran og skap for rør-i-rør og våtsonen ved innredning/servant kan ikke anses som tett.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2004

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG KJØLESKAP:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med slette fronter. Frostet glass i to overfronter.
-Heltre benkeplate. Fliser på vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert komfyr og platetopp

Kjøkken har behov for fornyinger og utbedringer. Benkeplate trapper ved skjøter og innredning/fronter har skjevheter. Det er mye ekskrementer fra mus i skap under bereder og under kum. I skap over ventilator er det misfarging og fett som indikerer at kanal fra denne ikke er tett. Avskalling på enkelte gulvfliser.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Bad og toalett i 2.etasje har rør-i-rør system med fordelingsskap under innredning på badet hvor eventuelt lekkasjevann ledes ut på badet. For øvrig er det vann- og avløpsrør av varierende alder i boligen hvor mye opplyses å være fra 2004, men det er noen eldre kobberrør synlig i kjøkken og bad/vaskerom i 1.etg. Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.

-Det som er benyttet av rør-i-rør uten for bad og toalett i 2.etasje er ikke utført som komplett system hvor lekkasjevann ledes til sluk.
-Eldre vannrør av kobber kan pga alder planlegges skiftes ved øvrige fornyinger i rom med vanninstallasjoner.
-Lufting av avløpssystemet er kun utført med vakuumventil. Lufting ført over tak anbefales.
-Blandebatteri på servant på bad i 1.etg er løst og det lekker mellom slange og dusjhode ved tapping av vann. Det drypper noe fra stoppekran når denne stenges.
-Det opplyses at det er tilkoblet kommunalt vann, men det er ikke montert vannmåler som er påkrevd i Sarpsborg kommune. Det blir også opplyst at det er pålagt tilkobling til kommunalt avløp. Avløp går i dag til septiktank.
-Vegghengt toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisterne. Det var ikke ikke krav til dette da toalettet ble installert, men ved eventuelle lekkasjer så vil ikke dette oppdages tidlig. Sisterne kan ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom som begrenser skader ved eventuelle lekkasjer.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

-Varmtvannsbereder fra 2004 plassert i kjøkkenskap. Forventet brukstid for beredere er ca 20 år og utskifting kan planlegges.
-Bereder har ikke slange fra sikkerhetsventil til brutt avløp og rommet der bereder er plassert er ikke lekkasjesikret med sluk eller automatisk lekkasjestopper. Dette anbefales montert.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent årstall

-Luft til luft varmepumpe av ukjent alder. Det opplyses at de fleste installasjoner i boligen er fra 2004-2006. Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år og utskifting kan planlegges.
-Ukjent servicehistorikk.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

-Avtrekksvifte montert på bad i 2.etasje. Spalte under dør gir tilluft fra tilstøtende rom.
-Det er ikke etablert avtrekk fra bad/toalett/vaskerom i 1.etasje og det er ikke avtrekk fra toalett i 2.etasje. Dette bør etableres.
-Det er ikke ventiler i vegger eller annen tilfredsstillende løsning for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Nyere løsninger for ventilasjon anbefales etablert.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2004

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Nyere sikringsskap i huset med automatsikringer og 15 kurser inkludert hovedbryter. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder i boligen.

-Kursfortegnelse er ikke oppdatert og to kurser er ikke nummerert eller ført inn i fortegnelsen.
-Det observeres stedvis mangelfull festing av kabler. Bør gås over av fagkyndig. Det kommer løs kabel ut av stikkontakt på ett soverom i 2.etasje.
-Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer som er utført på anlegget etter 1999. Dette skal foreligger for å verifisere at arbeider er utført av godkjent installatør.
-Eldre og dels utdatert anlegg med ukjent funksjon i de øvrige bygningene på eiendommen.
-Alder på deler av anlegg, samt overnevnte forhold tilsier at anlegg i alle bygningene bør kontrolleres av el-fagkyndig personell for å kartlegge tilstand og kostander for eventuelle fornyinger og utbedringer.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsynet var 30.01.2017.
-Det foreligger en tilsynsrapport som er rettet og innholdet i vedtaket var frakopling som følge av berøringsfare. Stikkontakt som ikke hadde tilstrekkelig kapsling.

Samsvarserklæring fremvist for:
-El-arbeid bad 2.etg. Utført av Storm Elektro AS, datert 31.05.2023.

Merknader:

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Siste og eneste godkjente tegninger for boligen i byggesaksarkivet er fra søknad om påbygg/fasadeendring som ble godkjent i 2006. Slik boligen fremstår i dag så samsvarer den ikke med disse tegningene.
-Tilbygget del mot veien (vest) er vist mindre på tegninger.
-Veranda er ikke vist på tegninger.
-Fasader samsvarer ikke med tegninger med tanke antall og plassering av vinduer og dører.
-Plantegninger samsvarer ikke med dagens situasjon, men viser heller ikke tenkt bruk av alle arealer/rom.
-Det er ikke funnet tegninger av de øvrige bygningene på eiendommen i byggesaksarkivet på denne adressen.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester for tiltak på eiendommen. Dette er ikke uvanlig for eldre tiltak og bygninger og gis ikke i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Det ble gitt tillatelse for fasadeendring og påbygg på bolig 27.11.2006. Tiltaket er påbegynt og tatt i bruk, men det er ikke søkt om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

-Overnevnte avvik fra tegninger og manglende ferdigattest bør avklares med kommunens byggesaksavdeling med tanke på om det kan sendes inn søknad om ferdigattest med oppdaterte tegninger eller tiltaket må omsøkes på nytt pga store endringer i henhold til gitt tillatelse.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Original grunnmur har stedvis tegn til at det har glidd ut steiner. Muren er ujevn og ikke tett. Det kan vurderes tiltak med å støpe utenpåliggende mur for å hindre videre utglidninger, men ventilering av krypkjeller må i så fall ivaretas. -På eldste del av tilbygget er det vasket bort masser under muren på hjørne under stue. Gulvet inne er lavest i dette området og muren har noe sprekker som kan indikerer at denne delen av bygget har vært i bevegelse. Stabiliserende tiltak anbefales. -Nyere ringmur er ikke pusset og dette anbefales utført. -Det er ikke gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering langs muren og dette kan vurderes sammen med eventuelle overnevnte tiltak.
1.2	Krypekjeller
	-Det observeres at det ligger noe byggeavfall på grunnen i krypkjeller. Dette anbefales fjernet da det tiltrekker seg fuktighet og råtner -Det er ikke tegn til at det ligger fuktsikring mot grunnen krypkjeller. -Det anbefales å åpne til krypkjeller ved eventuelle innvendige fornyinger på gulv i 1.etg og det bør etableres mulighet for jevnlig inspeksjon. -Under tilbygget entré er det løse plater og åpent inn til isolasjon i bjelkelaget. Dette bør tettes fagmessig.
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget faller stedvis mot grunnmur. Ved eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering så anbefales det å etablere fall på terreng fra grunnmur slik at overflatevann ledes bort. -Vann fra taknedløp ledes ut på grunn inntil bygget. Tiltak for videre bortledning av vann anbefales.
2.1	Yttervegger
	-Stedvis er det fagmessig klemt vindtetting som gir lufting bak kledning, men flere steder er det tett lekt i bunnen som hindrer lufting og stedvis mangler klemming av vindtetting som også gjør det åpent for inntrenging av mus bak kledning. -Ved overgang vegg og eldre grunnmur er det flere steder åpent inn til isolasjon. Dette kan føre til kondensproblemer, unødvendig varmetap og inntrenging av mus. Stedvis synlig råte på gulvbjelker der disse er synlig bak kledning. -Kledning og belistning mot vinduer har stedvis råte og sprekker. Ikke fagmessig utført. Flere steder er spiker slått gjennom bordens overflate og dette er ikke ideelt. -Hull i vegg på soverom i 2.etg som antas å være for aircondition eller lignende er ikke fagmessig utført.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører trenger justering. Ett vindu i 2.etg mangler vrider. -Ett vindu i 2.etg er knust. Eier opplyser at glasset blir skiftet før salg av boligen. -Stedvis avflassing på karmer som trenger vedlikehold. -Balkongdør har ustabil terskel som ikke virker å være underbygget. Løst beslag under døren. Døren har slitasje og sprekker på overflater utvendig. -Inngangs dør med 3-lags glass fra 1995 tar i karm ved åpning/lukking og har råte på karm. Utskiftning kan påregnes. -Inngangsdør til bakinngang med 3-lags glass fra 2005. Karm og terskel har slitasje og det er synlig gjennomlys mellom dørblad og karm når døren er lukket. -Utvendige vannbrett av avflassing. Flere beslag er montert slik at det ikke er tett ved karmer på vinduer og dører. Stedvis ligger utvendig belistning ikke tett mot karmer og stedvis har disse råte og sprekker. Utskiftinger og vedlikehold kan påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det observeres stedvis bulkede taksteinimiterte plater og utskifting av av enkelte plater anbefales. -Stålplater på tak over entré har rust og avflassing og enkelte spiker/skruer mangler slik at hullene står åpne. Utskifting av plater og undertak anbefales. -Vindskier at stedvis råte og værslitasje og utskiftinger kan planlegges. -Det er tegn til noe rust på pipebeslag. -Helning på tilbygget del virker å være mindre enn hva som er egnet for denne type taktekking. Ukjent om det er gjort spesielle tiltak med undertak og tetting under sløyer mot undertak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det er synlig nedbøy på underliggende dragere merkbar fjøring i gulv pga langt strekke på bjelker. Dragere og bjelkelag er underdimensjonert. -Gulvbord har sprekker og vridninger som tilsier at utskifting kan planlegges. Det mangler bord innerst mot vegg langs tilbygget. -Trappen er har slitasje og er noe ustabil. -Rekkverk har høyde under 90cm. Dagens krav er 1,0 meter. Åpninger i rekkverk er større enn forskriftskrav.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det er hull etter oppheng på vegger i våtsoner. Sprekk i flis ved sør til kjøkken. -Dør/omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer eller tiltak. -Himling over dusj har misfarging og det er boret et hull. Himling i del for toalett og vaskemaskin har avflassing. -Innredning har slitasje og plassbygget over vaskemaskin har svellet. -Det er ikke avtrekk fra rommet. -Rehabilitering kan påregnes pga alder og overnevnte forhold.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Stedvis misfarging på fliser og fuger. -Gulvet faller ikke jevnt mot sluk og store deler av gulvet et i samme høyde som sluket. Det er ikke gjort tiltak for hindring av lekkasjer mot tilstøtende rom. -Eldre belegg i vaskeromsdel har slitasje og skader. -Alder samt overnevnte forhold tilsier at rehabilitering kan påregnes.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG-2 er satt da det ikke er tettet mellom membran og skap for rør-i-rør og våtsonen ved innredning/servant kan ikke anses som tett.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Kjøkken har behov for fornyinger og utbedringer. Benkeplate trapper ved skjøter og innredning/fronter har skjevheter. Det er mye ekskrementer fra mus i skap under bereder og under kum. I skap over ventilator er det misfarging og fett som indikerer at kanal fra denne ikke er tett. Avskalling på enkelte gulvfliser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det som er benyttet av rør-i-rør uten for bad og toalett i 2.etasje er ikke utført som komplett system hvor lekkasjevann ledes til sluk. -Eldre vannrør av kobber kan pga alder planlegges skiftes ved øvrige fornyinger i rom med vanninstallasjoner. -Lufting av avløpssystemet er kun utført med vakuumventil. Lufting ført over tak anbefales. -Blandebatteri på servant på bad i 1.etg er løst og det lekker mellom slange og dusjhode ved tapping av vann. Det drypper noe fra stoppekran når denne stenges. -Det opplyses at det er tilkoblet kommunalt vann, men det er ikke montert vannmåler som er påkrevd i Sarpsborg kommune. Det blir også opplyst at det er pålagt tilkobling til kommunalt avløp. Avløp går i dag til septiktank. -Vegghengt toalett har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra sisterne. Det var ikke ikke krav til dette da toalettet ble installert, men ved eventuelle lekkasjer så vil ikke dette oppdages tidlig. Sisterne kan ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom som begrenser skader ved eventuelle lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder fra 2004 plassert i kjøkkenskap. Forventet brukstid for beredere er ca 20 år og utskifting kan planlegges. -Bereder har ikke slange fra sikkerhetsventil til brutt avløp og rommet der bereder er plassert er ikke lekkasjesikret med sluk eller automatisk lekkasjestopper. Dette anbefales montert.
10.4	Varmesentraler
	-Luft til luft varmepumpe av ukjent alder. Det opplyses at de fleste installasjoner i boligen er fra 2004-2006. Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år og utskifting kan planlegges. -Ukjent servicehistorikk.
10.5	Ventilasjon
	-Avtrekksvifte montert på bad i 2.etasje. Spalte under dør gir tilluft fra tilstøtende rom. -Det er ikke etablert avtrekk fra bad/toalett/vaskerom i 1.etasje og det er ikke avtrekk fra toalett i 2.etasje. Dette bør etableres. -Det er ikke ventiler i vegger eller annen tilfredsstillende løsning for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Nyere løsninger for ventilasjon anbefales etablert.
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Kursfortegnelse er ikke oppdatert og to kurser er ikke nummerert eller ført inn i fortegnelsen. -Det observeres stedvis mangelfull festing av kabler. Bør gås over av fagkyndig. Det kommer løs kabel ut av stikkontakt på ett soverom i 2.etasje. -Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer som er utført på anlegget etter 1999. Dette skal foreligger for å verifisere at arbeider er utført av godkjent installatør. -Eldre og dels utdatert anlegg med ukjent funksjon i de øvrige bygningene på eiendommen. -Alder på deler av anlegg, samt overnevnte forhold tilsier at anlegg i alle bygningene bør kontrolleres av el-fagkyndig personell for å kartlegge tilstand og kostander for eventuelle fornyinger og utbedringer.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

www.bmtf.no

Takstmannens vurdering ved TG3:	
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk med klemring/sprutdemper og tegn til klemt belegg ved vaskemaskin. Nyere sluk under dusj med klemring, men hvor eventuelt klemt mansjett ikke er synlig. Fagmessig utført membran kan ikke verifiseres. -Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer under servant og ved vaskemaskin. Tettesjikt kan ikke anses som komplett og dette samt alder, manglende ventilasjon og forhold beskrevet for vegger og gulv tilsier at badet kan påregnes rehabilitert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

www.bmtf.no

EGENERLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	193230043

Adresse	Finstadveien 91		
Postnummer	1708	**Poststed**	SARPSBORG

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2004	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	19år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	tryg	**Polise/avtalenr.**	7850601
Selger1fornavn	Steffan	**Selger1etternavn**	Wilhelmsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Jeg har selv laget badet da jeg er rørlegger og prosjektleder for våtrom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: kjenner ikke til noen feil, menhar ikke hatt besøk av feier på noen år da jeg mangler stige på taket. Planlagt utbedret før salg

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2023

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: gammelt hus,gulver i 1 etg er litt skjeve, 2 etg helt nytt og rett.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: dette er bondelandet, det må passes på så ikke mus kommer inn hver høst.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: jeg har kanskje sett 3 stk. i løpet av 19år.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Byggmester Ketil Asbjørnesen har stått for tak.

Redegjør for hva som er gjort og når: Helt nytt tak 17år. ny terasse ca 7 år. jeg har selv bygget denne terassen

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Storm Elektro Fredrikstad

Redegjør for hva som er gjort og når: Helt nytt EL anlegg ca år 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: ja, ny samsvarserkløring på el anlegget

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Storm Elektro fredrikstad ca 2020

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Byggmester har satt opp huset, jeg har gjort resten selv

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: vi har til nå hatt brunnvann og septiktank. Offentlig vann og avløp blir tilkoblet våren 2023. Avtale er signert.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: jeg har som nevt over sett et enkelt skjeggkre 2-3 ganger i løpet av 19år

Tilleggskommentar

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag 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 næringseiendom, 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 13.03.2023

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Wilhelmsen, Steffan

Signert av

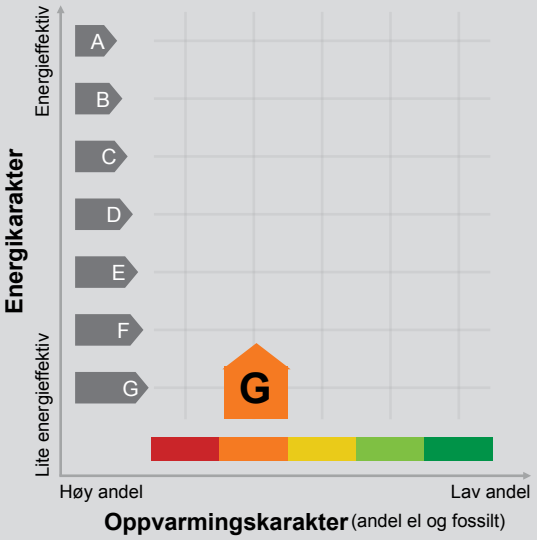
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
13.03.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Finstadveien 91
Postnummer	1708
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2004
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12175027
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3fae704b-7a5e-4202-bf91-feb3d440ee36
Dato	06.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Finstadveien 91
Postnummer: 1708
Sted: SARPSBORG
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 06.06.2023 11:21:24
Energimerkenummer: 3fae704b-7a5e-4202-bf91-feb3d440ee36

Kommunenummer: 3003
Gårdsnummer: 2004
Bruksnummer: 7
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12175027

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 varmeelementer 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 18: 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 19: 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 20: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 21: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
06.06.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3003 SARPSBORG

Gnr 2004 Bnr 7 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 964 099
Som sekundærbolig:	kr 3 470 755

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

INFO FRA KOMMUNEN

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	4899.2
Etablert dato	11.06.2002	Historisk oppgitt areal	4903,2
Oppdatert dato	07.03.2013	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2004/7
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.08.2012 05.03.2013	11/02415 0100-2012-0001		0105-Mnrmangler, 2004/1, 2004/2, 2004/5, 2004/7, 2004/8
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	21.08.2012 05.03.2013	11/02415 0100-2012-0001		0105-Mnrmangler, 2004/1, 2004/2, 2004/7, 2004/8
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Jordskifte	21.08.2012 05.03.2013	11/02415 0100-2012-0001		2004/2 (-6183), 2004/8 (6183) 0105-Mnrmangler, 2004/1, 2004/5, 2004/7
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	21.08.2012 07.03.2013	11/02415 0100-2012-0001		0105-Mnrmangler, 2004/1, 2004/2, 2004/5, 2004/7, 2004/8
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	21.08.2012 07.03.2013	11/02415 0100-2012-0001		0105-Mnrmangler, 2004/1, 2004/2, 2004/7, 2004/8
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	02.02.2012 06.02.2012	11/02415 0100-2012-0001	Tinglyst 15.02.2012	2004/2 (-5910,6), 2004/8 (5910,6) 2004/1, 2004/5, 2004/7
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.06.2002	J 76/02		2004/1 (-4903,2), 2004/7 (4903,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6579574.6	622092.91	0	Ja	1306.1	
Eiendomsteig	6579596.85	622147.89	0	Nei	3593.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WILHELMSEN STEFFAN F240873*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FINSTADVEIEN 91 1708 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Finstadveien 91

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1708 SARPSBORG	Kirkesogn	02020402 Holleby

Grunnkrets	2507 Holleby	Tettsted	
Valgkrets	27 Jelsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12175027		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1870
2	12175027	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	30.05.2016
3	25443357		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000
4	12177240		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1930
5	13691355		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1900

1: Bygning 12175027: Våningshus (113), Tatt i bruk 15.06.1870

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1870	07.11.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finstadveien 91	H0101	2004/7	138	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0

2: Bygningsendring 12175027-1: Påbygg, Tatt i bruk 30.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	35
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	1

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.11.2006	05.12.2006
Igangsettingstillatelse	27.11.2006	30.05.2016
Tatt i bruk	30.05.2016	30.05.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Finstadveien 91	H0101	2004/7	35	2	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 25443357: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	23.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2004/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

4: Bygning 12177240: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 15.06.1930

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	194
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1930	07.11.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Finstadveien 91	-	2004/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	194	194	0	0	0

5: Bygning 13691355: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk 15.06.1900

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1900	13.12.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Finstadveien 91	-	2004/7	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	17	17	0	0	0
H01	0	0	17	17	0	0	0

Utskriftsdato: 04.06.2023

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	2004	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

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.

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

Utskriftsdato: 04.06.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	2004	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 899 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 4 899 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H_550

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3003 2004/7		
Utskriftsdato	04.06.2023	**Antall datasett**	21

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

3 Berørte datasett

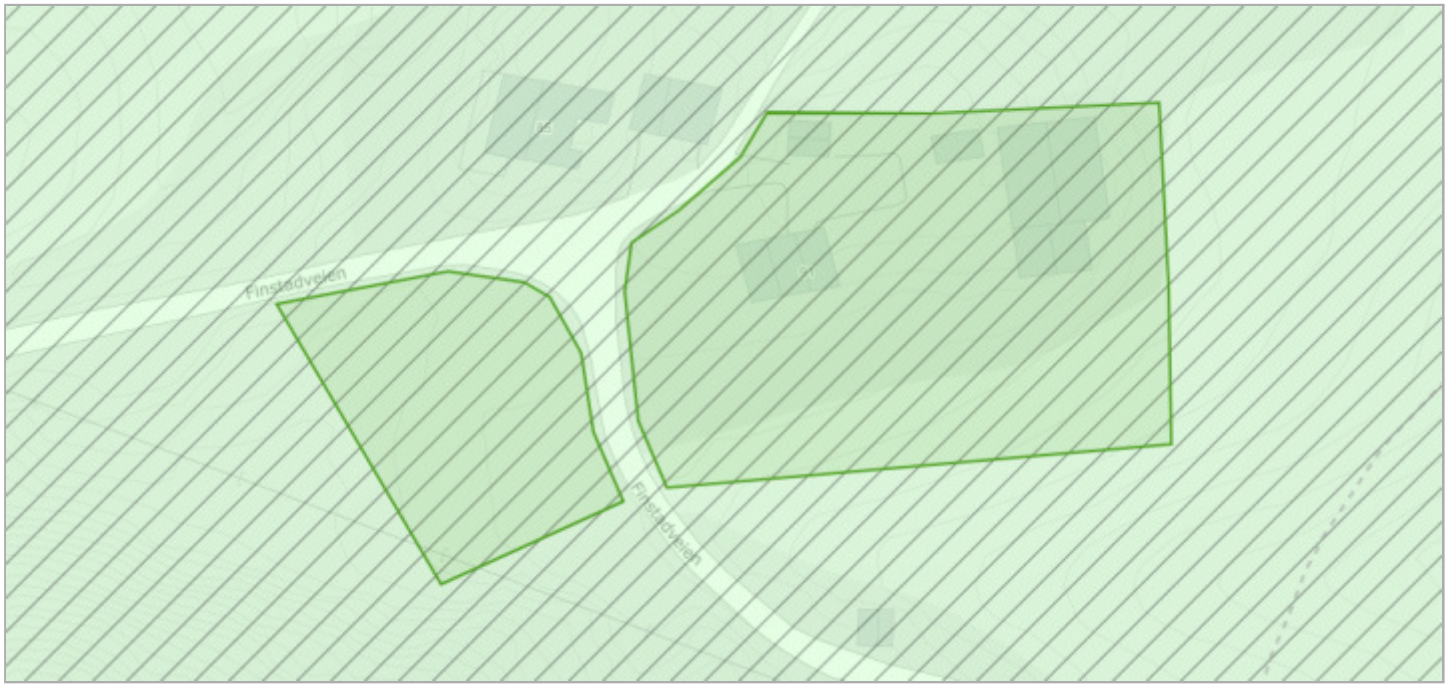
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - SEFRAK

18 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	04.06.2023



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 kulturminnebaser.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(550) Hensyn landskap	H_550

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0130-0507-004	VÅNINGSHUS, STRØMNES, FINSTAD	Annet SEFRAK-bygg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	12.05.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Sarpsborg kommune

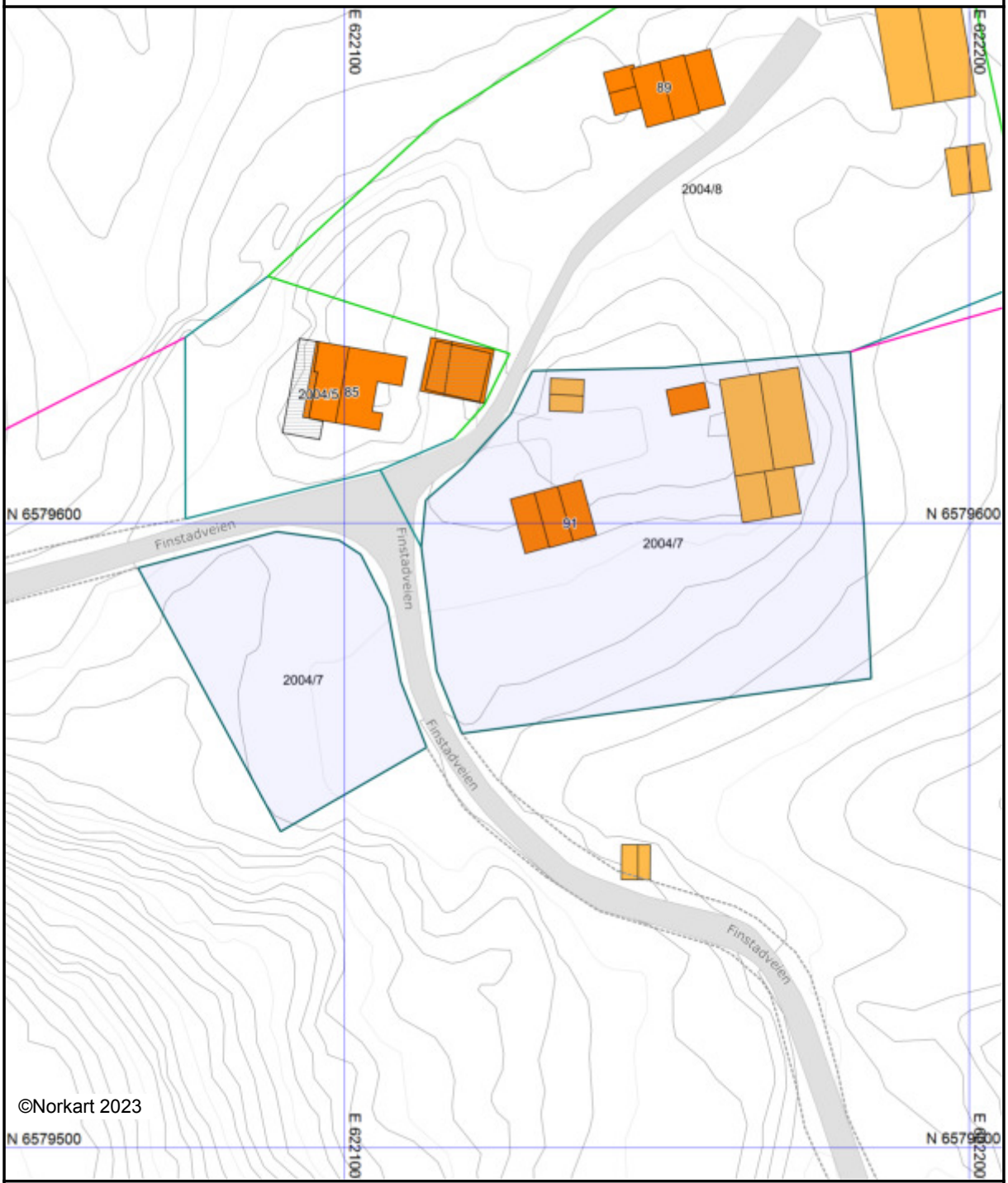
Grunnkart

Eiendom: 2004/7
Adresse: Finstadveien 91
Dato: 04.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 04.06.2023

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	2004	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Eiendomsskatt	4 968,00 kr
Feiing	575,00 kr
Renovasjon	3 305,00 kr
Slam	400,00 kr
Sum	**9 248,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 260,00 kr	1/1	0 %	2 260,00 kr	1 130,00 kr
Restavfallsbeholder medium (180-190 L)	1 stk	1 590,00 kr	1/1	0 %	1 590,00 kr	795,00 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
Eiendomsskatt Bolig	1380000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	4 968,00 kr	2 484,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	585,00 kr	1/1	0 %	585,00 kr	292,50 kr
Tilsynsgebyr slam <50 PE	1 stk	420,00 kr	1/1	0 %	420,00 kr	210,00 kr
				Sum	**9 823,00 kr**	**4 911,50 kr**

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

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

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.

Utskriftsdato: 04.06.2023

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	2004	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26799049	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12175027	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26799049.

BruksenhetId	26799023	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12175027	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Trolla	Trolla 106 Vedovn
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

11.06.2007	Tilsyn	15.02.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26799023

BruksenhetId	26927583	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	25443357	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26927583.

BruksenhetId	26850418	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13691355	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26850418.

BruksenhetId	26800640	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	12177240	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Finstadveien 91, 1708 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26800640.

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.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

BESTEMMELSE OM VEI

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Finstadveien 91 (Thor-Martin Frøyland)
Vår referanse: 3110312/20805208
Bestilling: C3 2023-03-09 (8) 98

Dato
09.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
946685	200	8.11.2012	BESTEMMELSE OM VEG JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003 SARPSBORG	2004	1	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 946685 Tinglyst: 08.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Østfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 703 637

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Sak: 0100-2012-0001 Strømnes

Gnr. 2004 i Sarpsborg kommune

Påbegynt: 08.02.2012
Avsluttet: 21.08.2012

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

RETTSMØTE

Møtedag:	21.08.2012
Sted:	Rettens kontor i Sarpsborg
Sak nr.:	0100-2012-0001 Strømnes - utsatt fra 14.06.2012
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2
Jordskiftedommer:	Per Kr. Riseng, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Avdelingsingeniør Synnøve Kjølle
Saken er krevd av:	Lars Gunnar Molvig og Arne Martin Aaserød
Til behandling:	1 Grenser 2 Rettigheter 3 Diverse bestemmelser
Parter:	1 Lars Gunnar Molvig, Tombveien 30, 1640 Råde, selger av gnr. 2004/1, 2 og 8. 2 Arne Martin Aaserød, Jelsnesveien 481, 1708 Sarpsborg og Astrid Margrethe Aaserød, Jelsnesveien 481, 1708 Sarpsborg, kjøpere av gnr. 2004/1 og 2. 3 Monica Heilevang og Anette Augustsson, Fjellhøyveien 55, 1718 Greåker, kjøpere av gnr. 2004/8. 4 Knut Solberg Lindgård, Finstadveien 85, 1708 Sarpsborg, eier av gnr. 2004/5. 5 Steffan Wilhelmsen, Finstadveien 91, 1708 Sarpsborg, eier av gnr. 2004/7.
	Eiendommene ligger i Sarpsborg kommune.
Til stede:	Ingen av partene var innkalt.

STATENS KARTVERK

På bakgrunn av tidligere vedtak fra rettsmøtet med partene den 14.06.2012 og avmerking og innmåling av grenser under ledelse av avdelingsingeniør Synnøve Kjølle er det utarbeidet slik beskrivelse for

1 Grenser

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.
Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og "JORDSKIFTERETTEN".

Grensepunktene i grense nr. 1-6 er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med bruk av CPOS, Statens Kartverks posisjoneringssystem. Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter. Grensepunkt nr. 6, 8, 9, 10, 11,12,13, 18, 19 og 21 er hentet fra matrikkelen.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 010694. Kartet består av 2 blad i målestokk 1:4000 og 1:750.

1.2 Grensebeskrivelse

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 2004 bnr. 2, eiere Astrid og Arne Martin Aaserød
Eiendom til høyre: Gnr. 2004 bnr. 8, eiere Anette Augustsson og Monica Heilevang

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra punkt 1 mot gnr. 2004/5.					
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6579639,49	622087,74
		52,50	36,29		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			6579664,12	622114,39
		64,01	41,87		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			6579686,55	622149,74
		68,70	51,43		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			6579710,83	622195,08
		186,59	73,47		
5	Off. godkj. grensemerke i jord			6579638,98	622210,44
		276,14	31,64		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6579627,40	622181,00
Her ender grensen mot gnr. 2004/7.					

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 2004 bnr. 7, eier Steffan Wilhelmsen
Eiendom til høyre: Gnr. 2004 bnr. 8, eiere Anette Augustsson og Monica Heilevang

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 1.					
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6579627,40	622181,00
		294,53	29,82		

7	Off. godkj. grensemerke i fjell			6579624,84	622151,29
		298,53	21,19		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6579624,35	622130,10
		229,44	7,78		
9	Umerket grensepunkt			6579617,39	622126,63
		246,66	11,32		
10	Bolt i fjell			6579608,98	622119,06
		254,03	8,05		
11	Umerket grensepunkt			6579603,66	622113,02
		205,99	7,56		
12	Umerket grensepunkt			6579596,13	622112,31

Her ender grensen mot kommunal vei.

Grense 3

Eiendom til venstre: Kommunal vei

Eiendom til høyre: Gnr. 2004 bnr. 8, eiere Anette Augustsson og Monica Heilevang

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 2.					
12	Umerket grensepunkt			6579596,13	622112,31
		368,92	13,98		
13	Umerket grensepunkt			6579608,48	622105,75

Her ender grensen mot gnr. 2004/5.

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 2004 bnr. 5, eier Knut Solberg Lindgård

Eiendom til høyre: Gnr. 2004 bnr. 8, eiere Anette Augustsson og Monica Heilevang

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 3.					
13	Umerket grensepunkt			6579608,48	622105,75
		74,34	12,79		
14	Umerket grensepunkt			6579613,50	622117,51
		46,65	7,32		
15	Umerket grensepunkt			6579618,94	622122,41
		29,19	9,12		
16	Off. godkj. grensemerke i jord			6579627,12	622126,45
		319,54	26,40		
17	Off. godkj. grensemerke i fjell			6579635,09	622101,28
		319,97	14,24		

STATENS KARTVERK

1	Off. godkj. grensemerke i jord			6579639,49	622087,74

Her ender grensen mot gnr. 2004/1 og 2.

Grense 5

Eiendom til venstre: Gnr. 2004 bnr. 5, eier Knut Solberg Lindgård

Eiendom til høyre: Gnr. 2004 bnr. 1 og 2, eiere Astrid og Arne Martin Aaserød

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 4.					
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6579639,49	622087,74
		259,50	16,45		
18	Umerket grensepunkt			6579629,71	622074,50

Herfra fortsetter grensen videre i gammel grense.

Grense 6

Eiendom til venstre: Gnr. 2004 bnr. 1 og 2, eiere Astrid og Arne Martin Aaserød

Eiendom til høyre: Gnr. 2004 bnr. 7, eier Steffan Wilhelmsen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensen går ut fra endepunkt av grense 1.					
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6579627,40	622181,00
		195,01	28,08		
19	Off. godkj. grensemerke i jord			6579599,41	622183,20
		196,96	24,34		
20	Off. godkj. grensemerke i jord			6579575,10	622184,36
		291,50	66,15		
21	Umerket grensepunkt			6579566,29	622118,80

Herfra fortsetter grensen videre i gammel grense.

Tunet, gnr. 2004/8 er på 6183 m2.



2 Rettigheter

1.1 Gnr. 2004/5 skal ha veirett på eksisterende gårdsvei på gnr. 2004/8 til offentlig vei. Eiendommen skal ha andel av vedlikeholdet i h.h.t. den bruk den har av veien.

1.2 Gnr. 2004/7 skal ha veirett på eksisterende gårdsvei på gnr. 2004/8 til offentlig vei. Eiendommen skal ha andel av vedlikeholdet i h.h.t. den bruk den har av veien.

3 Diverse bestemmelser

3.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i jordskifteloven § 74.

På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	kr	4 300,-
Partsgebyr	kr	6 192,-
Grenselengdegebyr	kr	3 440,-
Grensemerker	kr	630,-
Sum	kr	14 562,-

Partene har fått anledning til å uttale seg om kostnadsfordelingen.

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Jordskifteretten har i denne sammenheng lagt til grunn at dette i utgangspunktet er en sak for å fradele tunet på gnr. 2004/2. Gnr. 2004/8 er etablert med grenser og rettigheter. Astrid og Arne Martin Aaserød skal betale sakskostnadene med dette. Samtidig er tomtene gnr. 2004/5 og gnr. 2004/7 blitt utformet på en bedre måte. Retten har lagt noe sakskostnader på disse etter den nytten de etter rettens syn har av saken.

Retten setter opp denne kostnadsfordelingen:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	skylder kr	har til gode kr
2004/1, 2	Astrid og Arne Martin Aaserød	9 465,-	4 300,-	5 165,-	
2004/5	Knut Solberg Lindgård	4 369,-		4 369,-	
2004/7	Steffan Wilhelmsen	728,-		728,-	
SUM		14 562,-			

De pålagte beløpene forfaller til betaling 15 dager fra forkynningsdatoen. Penger til gode blir utbetalt samtidig med forkynningen av saken.

2.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

2.3 Forkynning og mulighet for anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Fristen for anke er én måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

2.4 Ikrafttreden

Saken trer i kraft når den er rettskraftig. Saken er rettskraftig når ankefristen er ute. Dersom saken ankes, blir saken rettskraftig når ankesaken ikke lenger kan ankes.

2.5 Matrikkelføring

Jordskifteretten vil framsette krav om matrikkelføring av saken når den er rettskraftig.

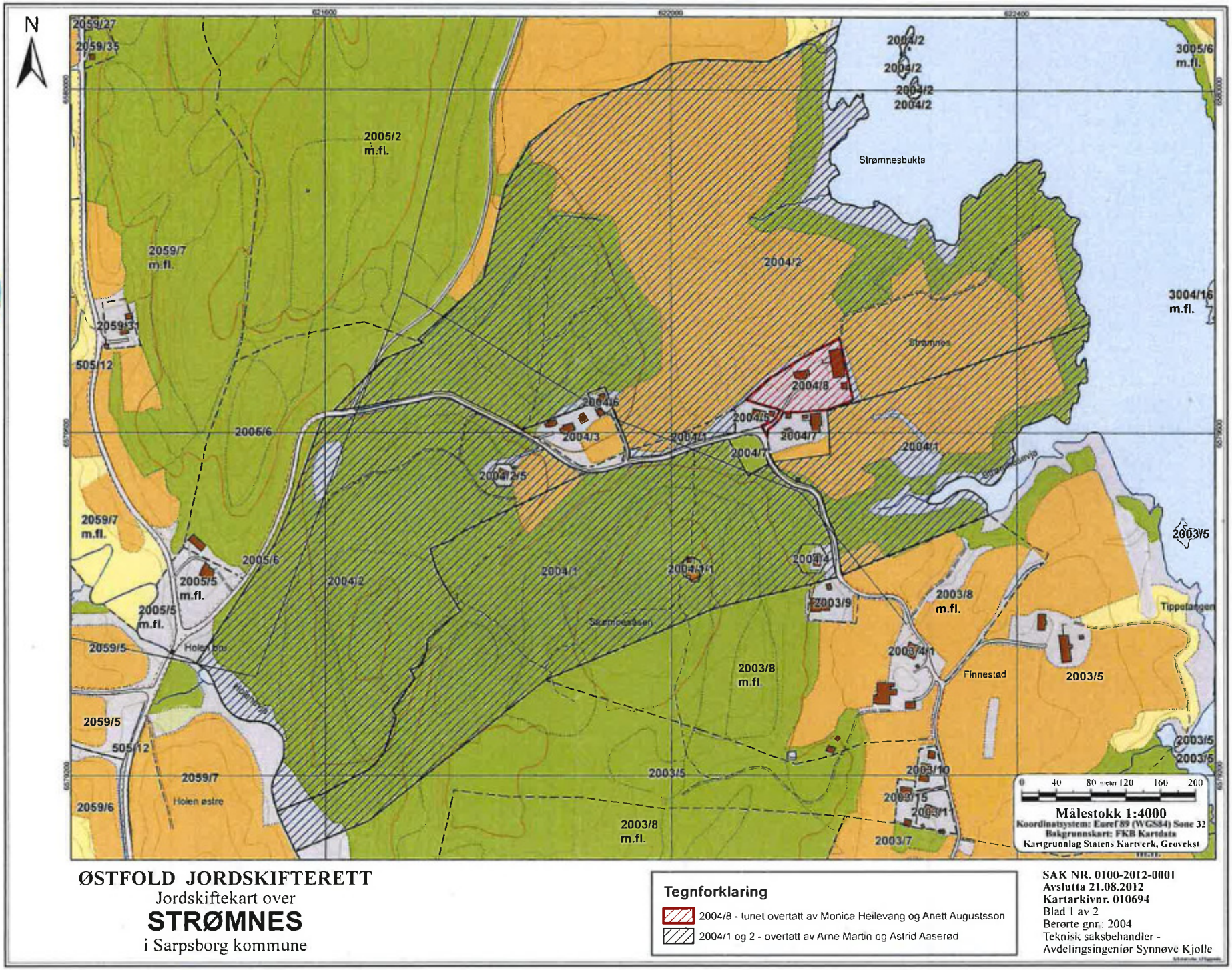
2.6 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Sarpsborg kommune: gnr. 2004/1, 2004/2, 2004/5, 2004/7 og 2004/8.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Retten hevet.
Sarpsborg, 21.08.2012

Per Kr. Riseng
sign.



STATENS KARTVERK

ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

STRØMNES

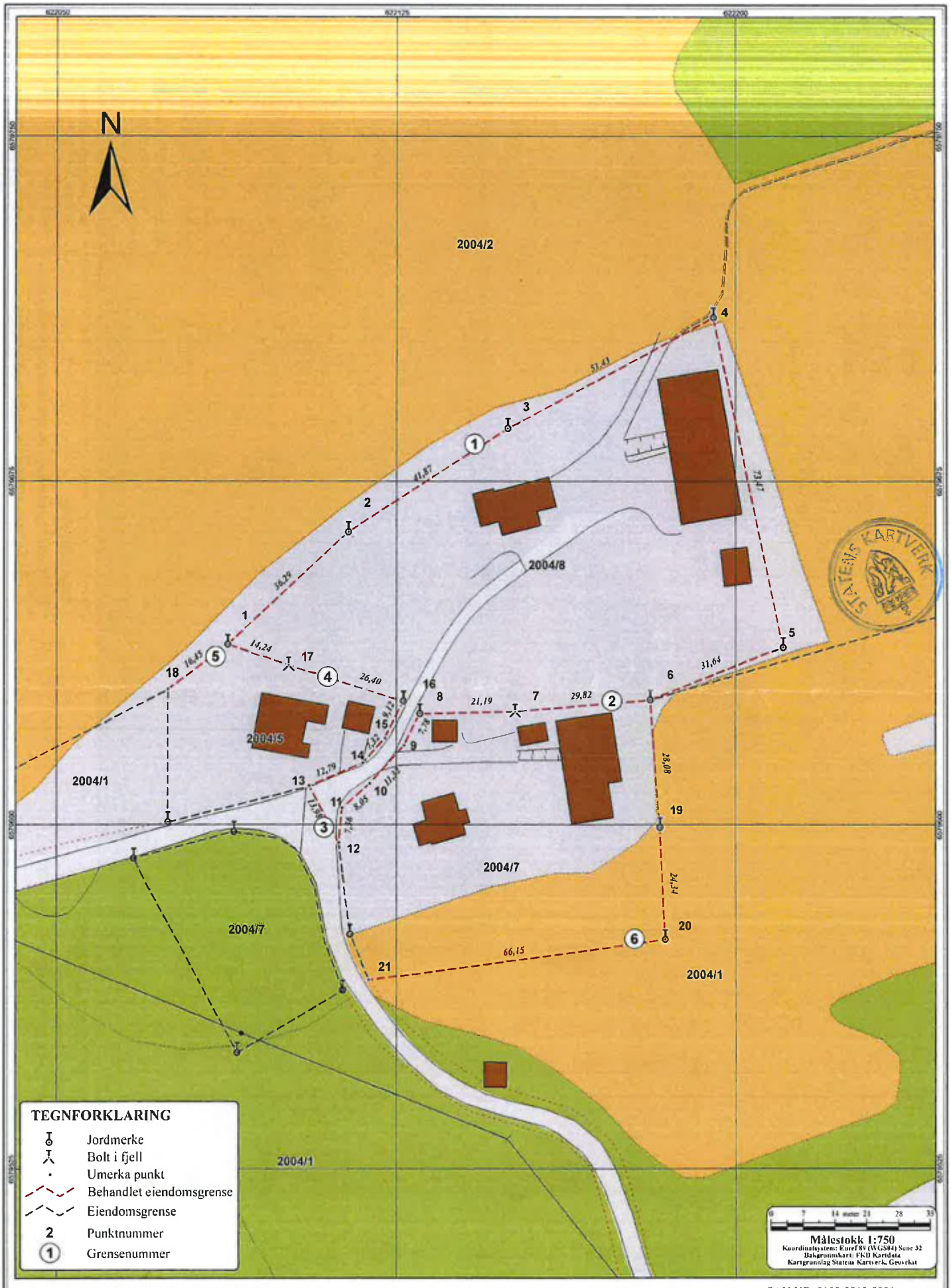
i Sarpsborg kommune

Tegnforklaring

2004/8 - tunet overtatt av Monica Heilevang og Anett Augustsson

2004/1 og 2 - overtatt av Arne Martin og Astrid Aaserød

SAK NR. 0100-2012-0001
Avslutta 21.08.2012
Kartarkivnr. 010694
Blad 1 av 2
Berørte gnr.: 2004
Teknisk saksbehandler -
Avdelingsingeniør Synnøve Kjolle



ØSTFOLD JORDSKIFTERETT

Grensekart over

STRØMNES

i Sarpsborg kommune

SAK NR. 0100-2012-0001
Avsluttet 21.08.2012
Kartarkivnr. 010694
Blad 2 av 2
Berørte gnr.: 2004
Teknisk saksbehandler -
Avdelingsingeniør Synnøve Kjølle

ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
0100-2012-0001	2055/12	07.11.2012

Tinglysing av rettsbok

jordskiftesak 0100-2012-0001 Strømnes

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24.
Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Sarpsborg kommune
Gnr./bnr.:2004/1, 2004/2, 2004/5, 2004/7 og 2004/8

Vi ber Dem særskilt anføre følgende:
Side 4: Pkt 1.1 og 1.2

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 703 637

Østfold jordskifterett
Albert Moeskausvei 59
1711 SARPSBORG

STATENS KARTVERK

Med hilsen
Østfold jordskifterett

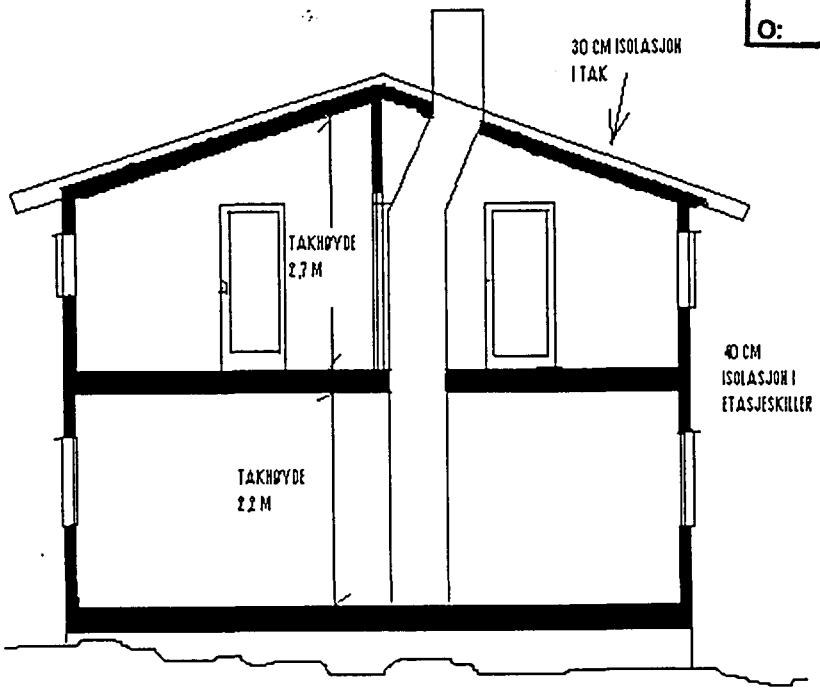
Gry Sacco Jensen
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 69 12 87 50
E-post: jsargsj@domstol.no

TEGNINGER

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV

J.enh.: Forv	Arkivdel: Byggs	Saksbeh.: SS
Saksnr.: 200603952		Jp.nr.: 7
Arkiv E: L42 &18		J.dato: 291106
O:		Prosj. / Kass

MOTTATT
29 NOV. 2006
POSTARKIV

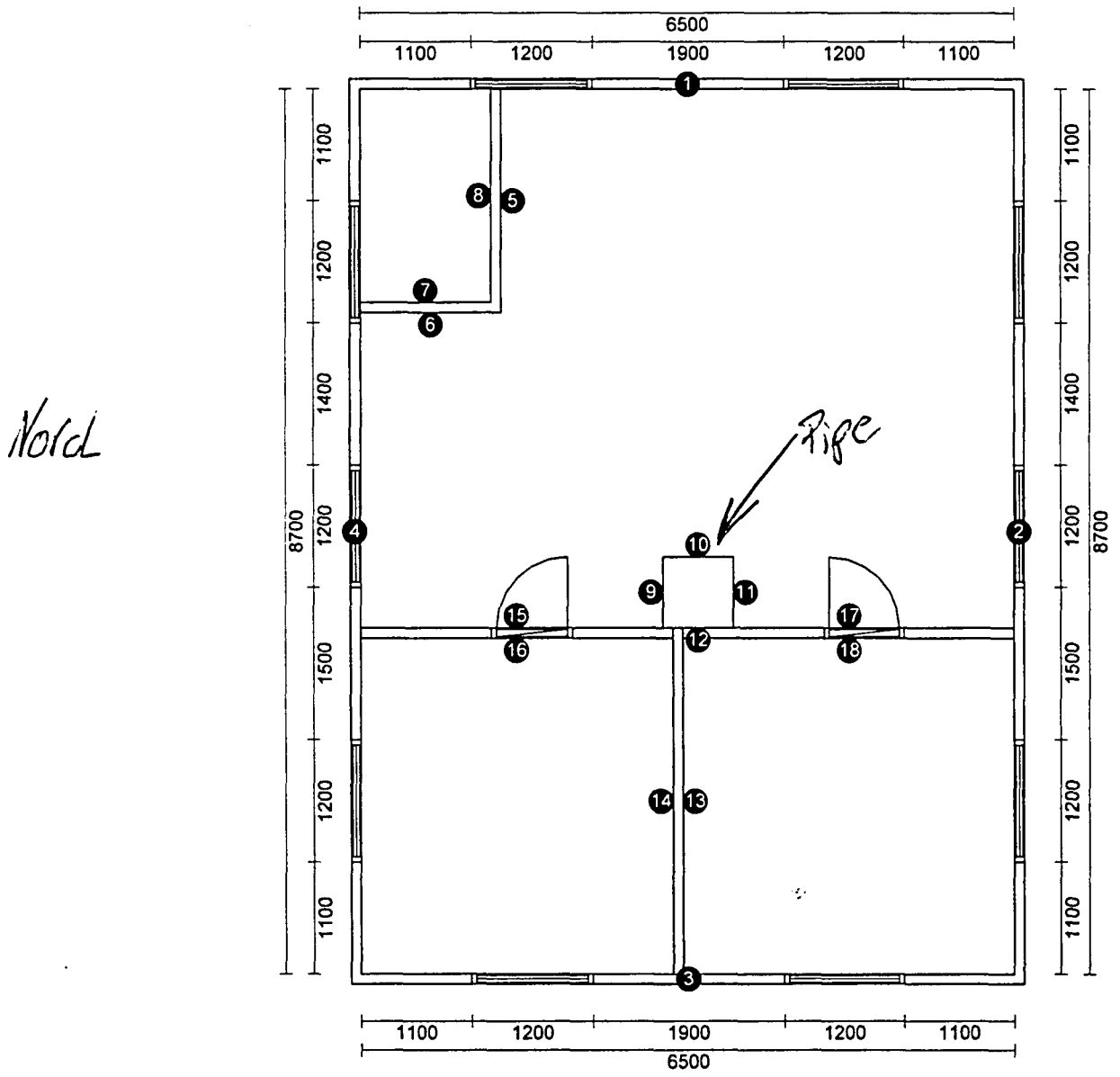


Nord

Syd

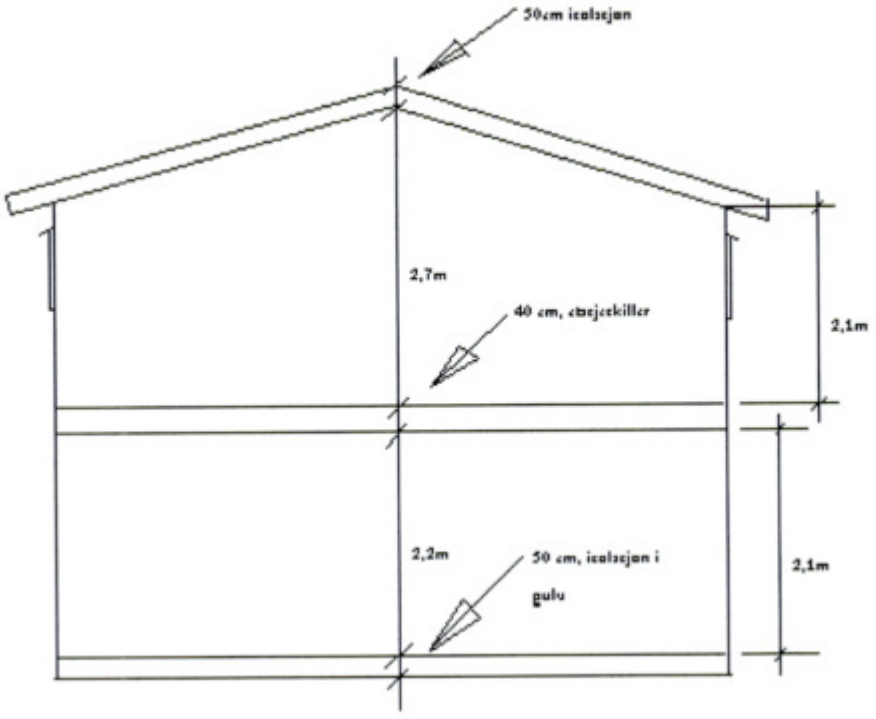
Plantegning: 42/1/1 planegning huset - Alternativ - 1
Prosjekt: plantegning huset

Skrevet ut: 09.08.2006



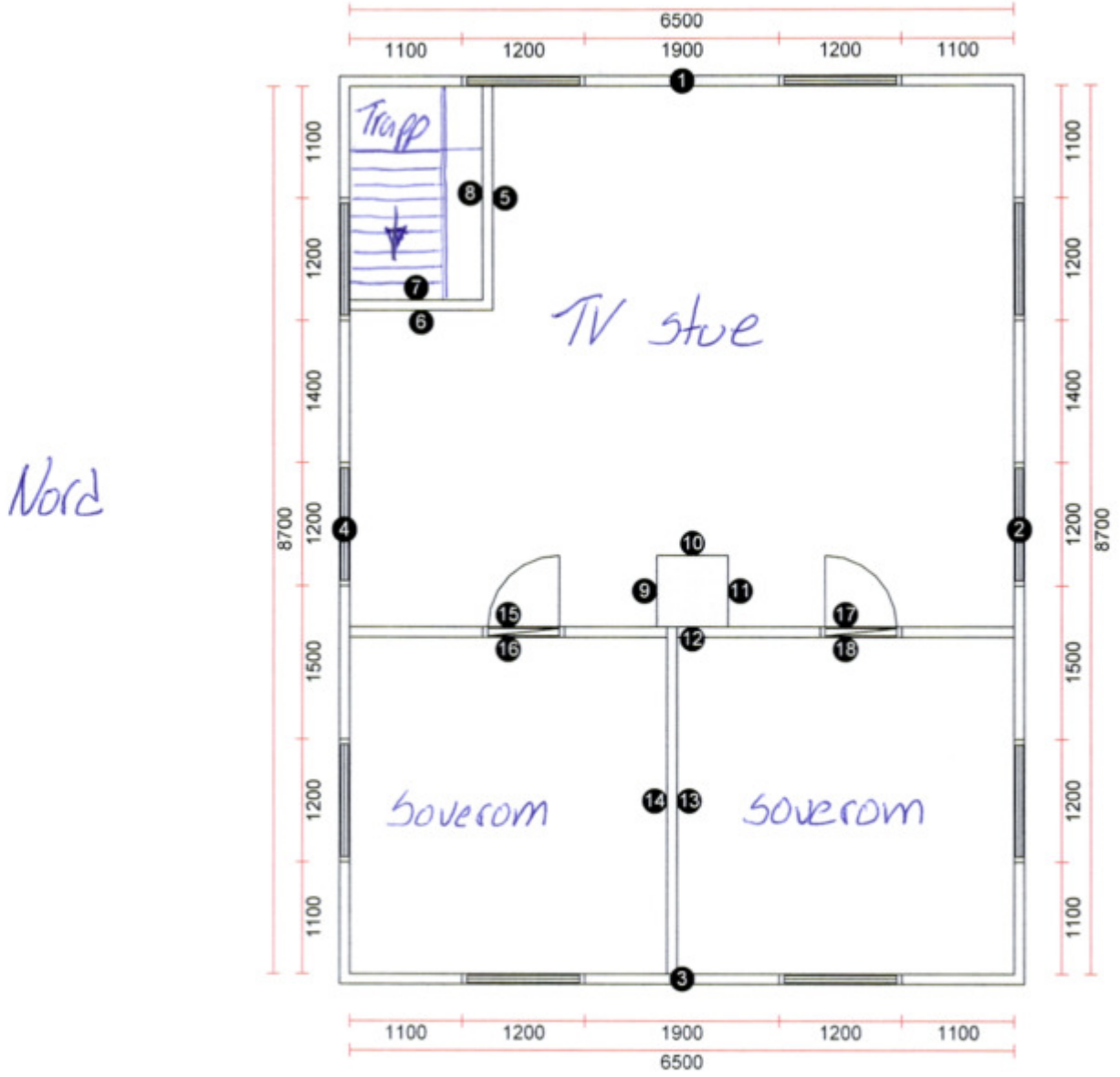
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas


50cm isolasjon
2,7m
40 cm, etasjeskiller
2,1m
2,2m
50 cm, isolasjon i gulv
2,1m

Plantegning: 42/1/1 planegning huset - Alternativ - 1
Prosjekt: plantegning huset

Skrevet ut: 09.08.2006



Ikke i målestokk, målsatt

Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Finstadveien 91
Gnr. 2004 Bnr. 7 i Sarpsborg kommune

Oppdragsnummer:
193-23-0043

Meglerforetak: Kursiv Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 48 40 70 70

E-post: Thor-Martin.Froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, 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 nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

Notater

Notater