OLAF EIDSÆTHERS VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Likningsverdi
Eierskifterapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale gebyrer
Panrapport
Meglers verdivurdering
Vann og avløp
Områdeanalyse
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

LIKNINGSVERDI

Skatteetaten

Dato
15.05.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ODD MARTIN HELTORP
Bergstubben 4 H0101
1727 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 2076 Bnr 413 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Olaf Eidsæthers vei 26, 1718 GREÅKER

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 991 961
Som sekundærbolig:	kr 3 769 453

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIERSKIFTERAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Olaf Eidsæthers vei 26
1718 Greåker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 08/05/2024

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.

©mstr.no

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.

©mstr.no

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:2076, Bnr: 413
Hjemmelshaver:	Marianne Johannessen og Ronny Johannessen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	997 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	21013 - n Rv. 109 - Storveien. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	41 943,04 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1923

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.04.2024
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Marianne Johannessen og Ronny Johannessen
Tilstede under befaringen:	Marianne Johannessen og Ronny Johannessen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplanting for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Opprinnelig grunnmur antatt av betong/sprestein. Øvre og ytre del av muren ble pigget bort og støpt ny som stabiliserende tiltak etter setninger i 2012. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt ut i fra alder oppført i reisverk eller tungt bindingsverk som ofte er lite eller ikke isolert. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Koblede vinduer i kjeller. Øvrige vinduer og dører med 2-lags glass av varierende alder. Mansardtak konstruert etter eldre prinsipper. Taket er tekket med betongtakstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Dagens eiere har gjort en del større tiltak som stabilisering av grunnmur, skiftet flere vinduer og skiftet taktekking. For øvrig ha boligen behov for fornyinger som følge av alder- og bruksslitasje. Badet kan påregnes rehabilitert og kjøkken kan planlegges fornyet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner
-Vedfyring i lukket vedovn

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i alle etasjer. Tilkoblet alarm som krever abonnement.
-Brannslukningsapparat plassert i kjellertrapp.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eiere
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
ALLE ROM: malt murpuss/panel, stubbloft/malt murpuss, betong

1.etg:
ENTRÉ/TRAPP: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN: tapet/mdf-plater, takess, laminat
SPISESTUE: tapet, slett hvitmalt, laminat
STUE: tapet, slett hvitmalt, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
GARDEROBE/GANG: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED GARDEROBE: mdf-plater, slett hvitmalt, malt laminat
TOALETT: malt strie, malt strie, laminat
KOTT: panel, panel, furugulv
BAD: baderomsplater, slett hvitmalt, belegg
MELLOMGANG: tapet, takess, laminat
KONTOR: tapet, takess, laminat
SOVEROM INNERST: tapet, takess/mdf-plater, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Stedvis heng i himlinger og stedvis sprekker og avflassing i slett hvitmalte tak.
-Stedvis knirk og fjæring i gulver. Stedvis åpne skjøter og noe avskalling og svelling.
-Det gjenstår noe komplettering med belistning.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard.
-Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
-Dels lav takhøyde og ustabilt rekkverk i kjellertrapp.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 50mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
-Målte planavvik har årsak i eldre konstruksjoner som naturlig får nedbøy over tid samt at bygget har vært i bevegelse som har krevd stabiliserende tiltak med grunnmur og fundamentering, oppretting må påregnes ved fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eiere opplyser om:

2011:
-Skiftet taktekking.

2012:
-Forsterkning og utskifting av deler av grunnmur samt etablering av drenering og utvendig fuktsikring.
-Revet tidligere vindfang ved inngang.

2013/14:
-Oppføring av veranda og terrasse.

2022:
-Utbedring etter vannlekkasje fra toalett til underliggende kjøkken. Forsikringssak, skaderapport fremvist.
-Utskifting av deler av avløpsrør. Forsikringssak, skaderapport fremvist.

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

©mstr.no

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.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	55				24	31
1.Etasje	64			78	64	
2.Etasje	61				61	
SUM BYGNING	180			78	149	31
SUM BRA	180					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16				16
SUM BYGNING		16				16
SUM BRA	16					

BRA-i:

KJELLER: gang/trapp, vaskekjeller, 4 boder.
1.ETASJE: entré/trapper, kjøkken, stue, spisestue.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 2 soverom, mellomgang, garderobe/gang, kontor.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 1,96-2,08 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,49-2,75 meter.
Takhøyde 2.etg: Varierende takhøyder.

-Toalettrom og kott i 2.etg er ikke medregnet i BRA da rommene ikke har takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter.
-Loft over garasje ble ikke målt pga manglende forsvarlig adkomst samt en del lagring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

-Støpt gulv mot grunnen. Det er synlige sprekker i gulvet.
-Yttervegger av eldre trekonstruksjoner. Stående og liggende kledning utvendig med mye avflassing samt sprekker og råte.
-Eldre vindu med slitasje og eldre vippeport med slitasje.
-Mansardtak konstruert i tre. Tekking av shingel.

Garasje har gjennomgående behov for rehabilitering.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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.

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

08/05/2024



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen i området av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet og mulighet for marin leire er vudert som svært stor.
Opprinnelig grunnmur antatt av betong/sprestein. Øvre og ytre del av muren ble pigget bort og støpt ny som stabiliserende tiltak etter setninger i 2012. Det opplyses at det ble drenert i samme prosess.

Merknader:
-Skjevheter og planavvik i overliggende konstruksjoner tilsier at bygget har vært i bevegelse. Det ble gjort tiltak i 2012 for å stabilisere dette. Eldre grunnmur har avflassing, avskalling og skjolder på innsiden.
-Det er ikke tett mellom mur og vinduskarmer.
-Det foreligger ingen dokumentasjon for utført arbeid med drenering som kan verifisere at dette er fagmessig utført. Grunnmursplast er ikke klemt med topplist og vann kan trenge inn mellom mur og plasten. Grunnmursplast ligger feil vei. Knotter skal vende mot muren slik at det blir luft mellom mur og plast.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er fylt inntil muren med varierende masser. Store deler av muren ligger under terreng.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring.
-Vann fra taknedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann med unntak at på ett nedløp hvor det er lagt et rør over grunnen.
-Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut i fra alder oppført i reisverk eller tungt bindingsverk som ofte er lite eller ikke isolert. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Dette er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres.
-Kledning og omramming ved vinduer/dører har sprekker, vridinger og noe råte som tilsier at det kan påregnes vedlikehold og utskiftninger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre koblede vinduer i kjeller. Eldre dør og kjellerlem til kjeller.
Vinduer og balkongdør i 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1980-95. Ukjent alder på ytterdør.
Vinduer i 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1979 og 1984 i garderobe og på badet. 2010-2012 på øvrige vinduer i 2.etg.

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer. Enkelte her harde og åpne/lukke.
-Karmer og rammer har avflassing og sprekker som følge av alder- og værslitasje.
-Tettelister på de eldste vinduene er harde. Kan føre til trekk og varmetap.
-Flere steder ligger utvendig omramming ikke tett mot karmer og dette samt plassering av vinduer langt ut i vegg øker risiko for vanninntrenging. Beslag under ytterdør er løst.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Mansardtak konstruert etter eldre prinsipper. Bordet taktro. Inspisert fra loft og fra bakkeplan.

Merknader:
-Det observeres noen svanker langs møre og på takflater. Normal nedbøy for eldre konstruksjoner, men dette indikerer at det ikke ble gjort vesentlig oppretting da yttertak ble skiftet,
-Det er ikke spalter i takutstikk og ikke ventiler i gavler og ventilering av konstruksjonen kan anses som begrenset og kondens kan oppstå i lukket skråtak og på loft.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyde til takfot og bratt helning på taket gjør at inspeksjon på tak krever ekstra sikringstiltak. Det ble opplyst at taket ble lagt om i 2011 og synlige deler fra bakkeplan fremstår i ok stand.

Merknader:
-Det ble ikke montert snøfangere da taket ble lagt om og sikring mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg er ikke ivaretatt.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft over 2.etg fra luke i himling i 2.etg. Skille mot 2.etg er fylt med sagflis.

Merknader:
-Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før taket ble lagt om, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering. Bør holdes ved tilsyn ved større temperaturforskjeller ute og inne.
-Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.
-Det observeres et større vepsebol på loftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA
Innfestet i vegg/etasjeskille og anlagt på støpte fundamenter i grunnen. Utgang fra stue og trapp til hage og terrasse. Opplyses å være oppført i 2013/14. Fremstår stabil.

INNGANGSPARTI:
Innfestet i vegg/etasjeskille og anlagt på støpte fundamenter og klosser mot grunnen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
VERNADA
-Rekkverk er lavere enn krav på 1,0 meter som var kravet da denne verandaen ble oppført.
-Gulvbord har værslitasje og stedvis flising. Gulvbord ligger noe tett og begrenser optimal avrenning.
INNGANGSPARTI
-Rekkverk er lavere enn krav på 1,0 meter som var kravet da dette ble oppført.
-Konstruksjonen er dels enkelt fundamenter med klosser mot grunnen og trappen har skjevheter som følge av dette.
-Gulvbord ligger tett og avrenning blir begrenset. Det er behov for overflatebehandling.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Baderomsplater på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk i yttervegg. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett

Merknader:
-Veggplater er dels løs fra vegger og deler av tettlister i skjøter mangler.
-Himling har sprekker/åpne skjøter.
-Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Noe avflassing og oppsprekking.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Sokkel på dusjkabinett har skader.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert i hjørne mot yttervegger.

Merknader:
-Belegget er malt og dette gjør det vanskelig å se eventuelle utettheter og svekkelser. Det er noen synlige sår og merker som kan være utett under malt sjikt.
-Det er en liten skade ved oppbrett under dør.
-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluket.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk og klemring i støpejern. Tegn til klemt belegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Hullet ble boret fra kott.
-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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Sluk og klemring har rust og dette kan svekke tetthet over tid. Forventet brukstid har passert.
-Belegg har utettheter ved sveiseskjøt og sår som kan være utette under maling.
-Vegger kan ikke anses som vanntette.
-Alder, overnevnte forhold og øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan påregnes rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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 ikke ved test med papirark. Kulkfilter/omluft

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har slitasje og synlige skjevheter. Tegn til noe svelling i skap under kum.
-Benkeplate er ufagmessig utført som kommer til syne ved skjøt og manglede laminering på ender. Stedvis avskallinger. Vannsøl kan føre til svelling.
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark. Rens av rist og kanal samt etablering av avkast ut anbefales.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Vegger mot terreng har malt murpuss og himlinger har stubbloft/panel og malt puss.

Merknader:
-Det observeres skjolder, saltutslag og avskalling på vegger mot terreng. Dette kommer som oftest av at mur- og betongkonstruksjoner trekker fukt fra grunnen.
-Himlinger har sprekker. Antatt etter tidligere bevegelser i bygget og nedbøy i etasjeskillet.
-Åpninger i etasjeskillet kan gi varmetap i overliggende rom da kjeller ikke er oppvarmet.
-Kjeller er begrenset ventilert.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv mot grunn.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen.
-Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprekker, skjolder og avskallinger.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og avløpsrør i plast og støpejern.

-Stoppekran er plassert i vaskekjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring. Det kan påregnes utskifting ved fornyinger i våtrom og rom med vanninstallasjoner. Stedvis synlig rust og korrosjon på synlige rør.
-Det observeres noe mangelfull klamring/oppheng på rør i kjeller og stedvis løs isolasjon på rør.
-Vaskekjeller er ikke konstruert som et våtrom. Ved fornyinger bør vaskerom bygges som våtrom etter nyere prinsipper med tanket på fuktsikring og ventilasjon.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1985. Plassert i gang i kjeller.

Merknader:
-Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan påregnes. Det er rust på tanken som kan svekket tetthet over tid.
-Lekkasjesikring anses ikke som ivaretatt da det ikke er rør/slange fra sikkerhetsventil til avløp og ikke sluk eller annen lekkasjesiking i rommet der bereder er plassert.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avtrekksvifte på badet. Naturlig avtrekk fra toalettrom. Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Vaskerom og toalettrom har ikke mekanisk avtrekk.
-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Tilluft løses som oftest med spalter under dører og er vesentlig for optimal luftutveksling.
-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Ventilator trekker også svakt ved test på befaring.
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i kjeller og oppholdsrom i 2.etg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det er 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap og automatsikringer. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.februar 2018
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Eier har ikke besvart spørsmål i henhold til forskrift i avhendingslova og undersøkelsen er ikke komplett.
-Det er tegn til termiske skader i sikringsskap med misfarging på sikringer.
-Det er mangelfull festing av kabler flere steder i boligen.
-Sikringer er ikke godt merket og stemmer ikke med kursfortegnelse.
-Anlegget bør kontrolleres av el-fagkyndig personell og fornyinger av anlegge kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming, planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.
-Veranda/terrasse er oppført av dagens eiere og har størrelse og utforming som gjør deler av tiltaket søknadspliktig.
-Det opplyses at tidligere vindfang ved inngang er revet og erstattet med overbygget inngangsparti. Det er ikke søkt om tiltaket.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Skjevheter og planavvik i overliggende konstruksjoner tilsier at bygget har vært i bevegelse. Det ble gjort tiltak i 2012 for å stabilisere dette. Eldre grunnmur har avflassing, avskalling og skjolder på innsiden. -Det er ikke tett mellom mur og vinduskarmer. -Det foreligger ingen dokumentasjon for utført arbeid med drenering som kan verifisere at dette er fagmessig utført. Grunnmursplast er ikke klemt med topplist og vann kan trenge inn mellom mur og plasten. Grunnmursplast ligger feil vei. Knotter skal vende mot muren slik at det blir luft mellom mur og plast.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. -Vann fra taknedløp slippes ut på grunnen nære bygget uten at det er gjort tiltak for videre bortledning av vann med unntak at på ett nedløp hvor det er lagt et rør over grunnen. -Overnevnte forhold bidrar til økt fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Dette er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres. -Kledning og omramming ved vinduer/dører har sprekker, vridinger og noe råte som tilsier at det kan påregnes vedlikehold og utskiftninger.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer. Enkelte her harde og åpne/lukke. -Karmer og rammer har avflassing og sprekker som følge av alder- og værslitasje. -Tettelister på de eldste vinduene er harde. Kan føre til trekk og varmetap. -Flere steder ligger utvendig omramming ikke tett mot karmer og dette samt plassering av vinduer langt ut i vegg øker risiko for vanninntrenging. Beslag under ytterdør er løst.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det observeres noen svanker langs møre og på takflater. Normal nedbøy for eldre konstruksjoner, men dette indikerer at det ikke ble gjort vesentlig oppretting da yttertak ble skiftet, -Det er ikke spalter i takutstikk og ikke ventiler i gavler og ventilering av konstruksjonen kan anses som begrenset og kondens kan oppstå i lukket skråtak og på loft.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det observeres misfarging og tegn til råte av eldre opprinnelse på deler av bordtak og på trevirke ved skorstein. Dette kan komme av eldre lekkasje fra før tsket ble lagt om, men også av tidvis kondens som følge av luftlekkasjer fra oppvarmet rom og begrenset ventilering. Bør holdes ved tilsyn ved større temperaturforskjeller ute og inne. -Ved eventuelle fornyinger i himling i 2.etg så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper. -Det observeres et større vepsebol på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	VERNADA -Rekkverk er lavere enn krav på 1,0 meter som var kravet da denne verandaen ble oppført. -Gulvbord har værslitasje og stedvis flising. Gulvbord ligger noe tett og begrenser optimal avrenning. INNGANGSPARTI -Rekkverk er lavere enn krav på 1,0 meter som var kravet da dette ble oppført. -Konstruksjonen er dels enkelt fundamenter med klosser mot grunnen og trappen har skjevheter som følge av dette. -Gulvbord ligger tett og avrenning blir begrenset. Det er behov for overflatebehandling.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Veggplater er dels løs fra vegger og deler av tettlister i skjøter mangler. -Himling har sprekker/åpne skjøter. -Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Noe avflassing og oppsprekking. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Sokkel på,dusjkabinett har skader.
7.1.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Belegget er malt og dette gjør det vanskelig å se eventuelle utettheter og svekkelser. Det er noen synlige sår og merker som kan være utett under malt sjikt. -Det er en liten skade ved oppbrett under dør. -Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluket.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har slitasje og synlige skjevheter. Tegn til noe svelling i skap under kum. -Benkeplate er ufagmessig utført som kommer til syne ved skjøt og manglede laminering på ender. Stedvis avskallinger. Vannsøl kan føre til svelling. -Ventilator trekker svakt ved test med papirark. Rens av rist og kanal samt etablering av avkast ut anbefales.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det observeres skjolder, saltutslag og avskalling på vegger mot terreng. Dette kommer som oftest av at mur- og betongkonstruksjoner trekker fukt fra grunnen. -Himlinger har sprekker. Antatt etter tidligere bevegelser i bygget og nedbøy i etasjeskillet. -Åpninger i etasjeskillet kan gi varmetap i overliggende rom da kjeller ikke er oppvarmet. -Kjeller er begrenset ventilert.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette fører ofte til at mur og betong trekker til seg fukt fra grunnen. -Gulvet har merkbare og synlige ujevnheter og planavvik. Noen sprkker, skjolder og avskallinger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring. Det kan påregnes utskifting ved fornyinger i våtrom og rom med vanninstallasjoner. Stedvis synlig rust og korrosjon på synlige rør. -Det observeres noe mangelfull klamring/oppheng på rør i kjeller og stedvis løs isolasjon på rør. -Vaskekjeller er ikke konstruert som et våtrom. Ved fornyinger bør vaskerom bygges som våtrom etter nyere prinsipper med tanket på fuktsikring og ventilasjon.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan påregnes. Det er rust på tanken som kan svekket tetthet over tid. -Lekkasjesikring anses ikke som ivaretatt da det ikke er rør/slange fra sikkerhetsventil til avløp og ikke sluk eller annen lekkasjesiking i rommet der bereder er plassert.
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom og toalettrom har ikke mekanisk avtrekk. -Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk. Tilluft løses som oftest med spalter under dører og er vesentlig for optimal luftutveksling. -Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Ventilator trekker også svakt ved test på befaring. -Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i kjeller og oppholdsrom i 2.etg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluk og klemring har rust og dette kan svekke tetthet over tid. Forventet brukstid har passert. -Belegg har utettheter ved sveiseskjøt og sår som kan være utette under maling. -Vegger kan ikke anses som vanntette. -Alder, overnevnte forhold og øvrige avvik påvist på badet tilsier at det kan påregnes rehabilitering for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	193240056

Adresse	Olaf Eidsæthers vei 26		
Postnummer	1718	**Poststed**	GREÅKER

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2009	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	15år4mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	90330815
Selger1fornavn	Marianne	**Selger1etternavn**	Johannessen
Selger2fornavn	Ronny	**Selger2etternavn**	Johannessen

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

Hvis ja, beskrivelse	Toalett (Ikke en del av badet) hadde tilbakeslag. Utbedret av forsikringsselskap.

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

Firmanavn	Gjensidige forsikring og deres samarbeidspartner
Redegjør for hva som er gjort og når	Bytte av rørsystem, tørke, gulv, bytte av toalett m.m Dokumentasjon på utført arbeid kan fremskaffes hos Gjensidige.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Gjensidigeinnehar dokumentasjon på utført arbeide og eventuelle lovbestemte innrapporteringer

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ref punktene ovenfor.

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	Ref punktene ovenfor. Gjensidige har dokumentasjonen på utført arbeide.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Huset er drenert m.mi vårt eie. Arbeide utført av Greåker graving og transport AS

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

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 28.04.2024

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekker i grunnmur utbedret av firma Øst Byggservice AS.

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: Råteskade i vindfang, men dette er utbedret for mange år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Redegjør for hva som er gjort og når: Tak byttet,ny veranda, nytt inngangspart, bytte av noe kledning etc etc..

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: Viken el og VVS

Redegjør for hva som er gjort og når: Oppgradering av kjøkken. Litt småtteri på bad, stue og varmtavannsbereder.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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: Lovpålagt kontroll. Usikker på årstall, men maks 3 år siden.

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

Kommentar

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 28.04.2024

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

Hvis ja, beskrivelse

Takstmann utførte gjennomgang av boligen 22.04.2024. Ikke mottatt konklusjon/takst enda.

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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.

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.

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
28.04.2024

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.

Johannessen, Ronny

Signert av

Johannessen, Marianne

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
28.04.2024

KOMMUNALE GEBYRER

Utskriftsdato: 16.04.2024

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olaf Eidsæthers vei 26, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	6 162,60 kr
Eiendomsskatt	6 772,20 kr
Feiing	585,00 kr
Renovasjon	5 109,65 kr
Vann	4 561,69 kr
Sum	**23 191,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder stor (240 L)	1 stk	2 220,00 kr	1/1	0 %	2 220,00 kr	555,00 kr
Papirbeholder stor (240 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 370 L	1 stk	800,00 kr	1/1	0 %	800,00 kr	199,99 kr
Glass-/metall liten (140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	204 m3	21,65 kr	1/1	0 %	4 416,60 kr	4 416,60 kr
Forbruk avløp i fjor	204 m3	33,00 kr	1/1	0 %	6 732,00 kr	6 732,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1881200 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	6 772,00 kr	1 692,99 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	640,00 kr	1/1	0 %	640,00 kr	-48,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	512,00 kr	1/1	0 %	512,00 kr	170,68 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	124,99 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,01 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 740,00 kr	1/1	0 %	2 740,00 kr	685,01 kr
Antatt forbruk vann i år	254 m3	26,94 kr	1/1	0 %	6 842,13 kr	2 276,03 kr
Antatt forbruk avløp i år	254 m3	41,70 kr	1/1	0 %	10 591,80 kr	3 523,35 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-95.12 m3	21,65 kr	1/1	0 %	-2 059,43 kr	-2 059,43 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-95.12 m3	33,00 kr	1/1	0 %	-3 139,06 kr	-3 139,06 kr
				Sum	**41 943,04 kr**	**16 223,16 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

PANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 16.04.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olaf Eidsæthers vei 26, 1718 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

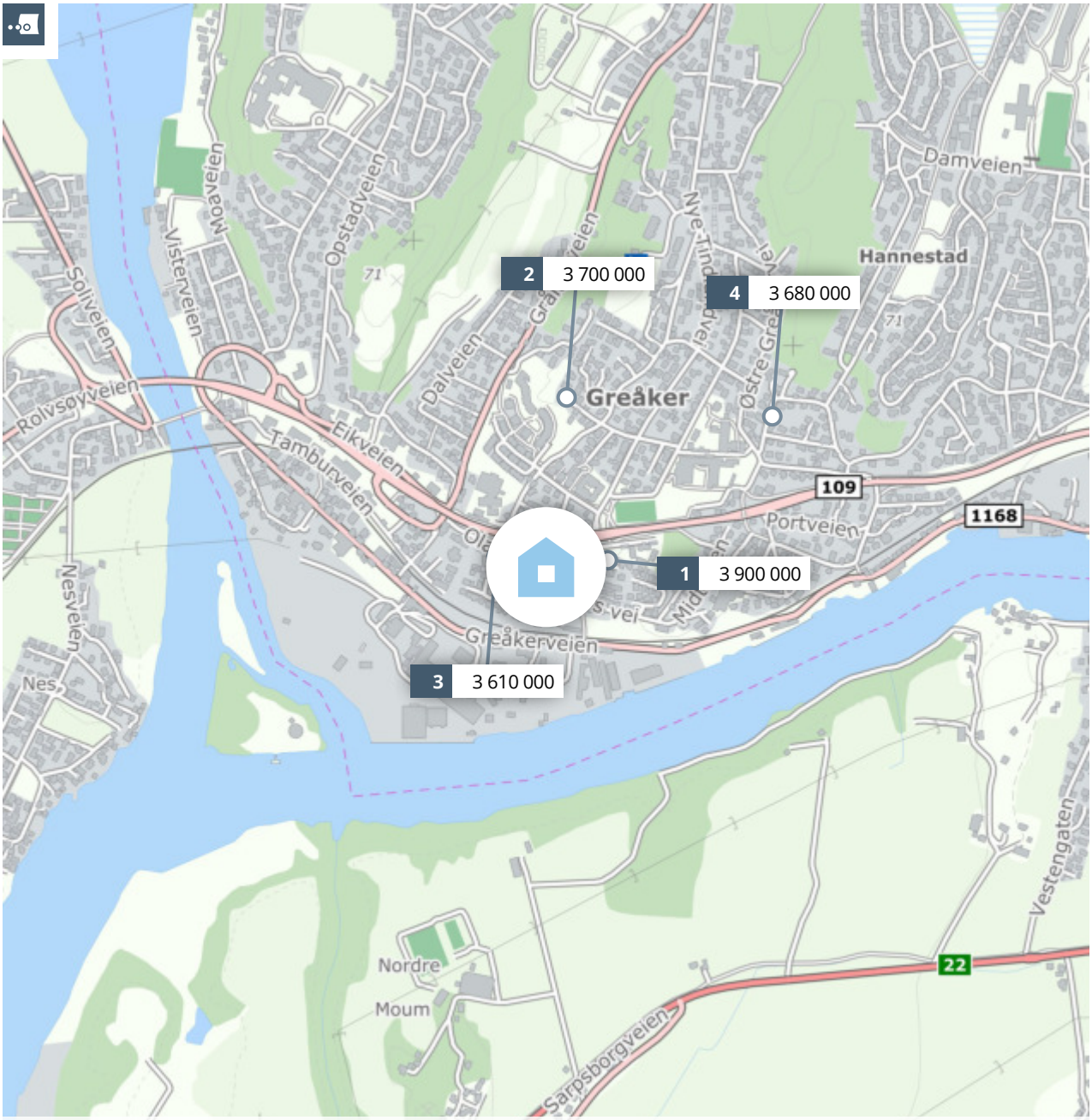
Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 997 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_Sandesund-Greåker **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 997 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_Ny fv. 109 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 996 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21013
Navn	Rv. 109 - Storveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/832/2113.pdf
Delarealer	**Delareal** 997 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

OLAF EIDSÆTHERS VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.05.2024

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olaf Eidsæthers vei 26, 1718 GREÅKER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 2076 BNR 413 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS ENGHAUGEN

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	24 832
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	149 m²
BRA	180 m²
Tomt	997 m²
Byggeår	1923

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ingeniør Qvillers vei 5 150 m² 1925 1 126 m² 3 sov	20.08.2021	3 490 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**26 000**
2 Gamle Tindlundvei 19 B 120 m² 1972 1 379 m² 3 sov	13.04.2023	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**30 833**
3 Olaf Eidsæthers vei 41 130 m² 1923 912 m² 3 sov	13.06.2023	3 900 000	**3 610 000**	0	3 610 000	**27 769**
4 Sløyfeveien 47 144 m² 1960 488 m² 3 sov	02.11.2021	3 800 000	**3 680 000**	0	3 680 000	**25 556**

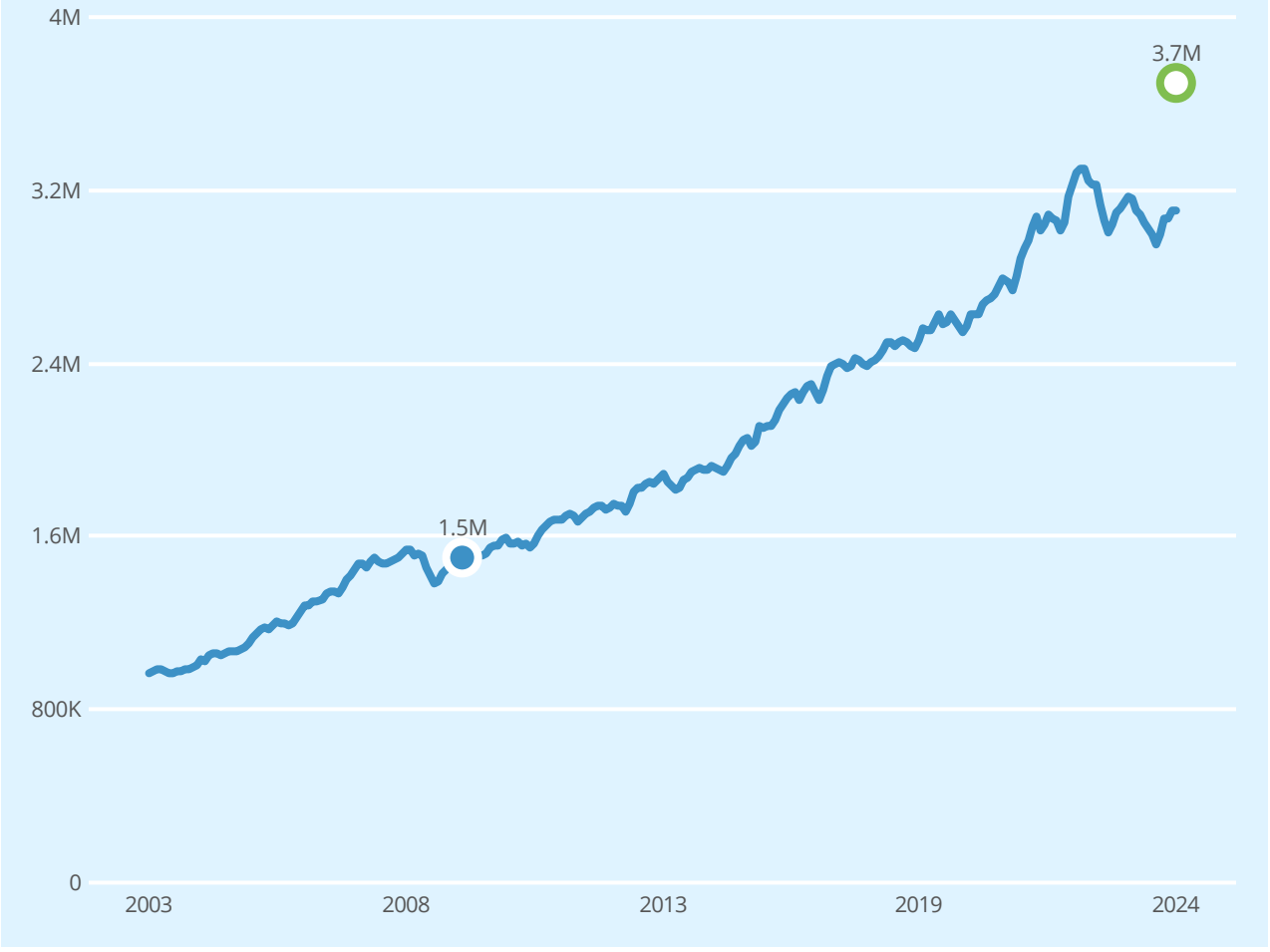
Velkommen til Olaf Eidsæthers vei 26 ? en innholdsrik, pen og velholdt enebolig over to plan og kjeller. Beliggenheten er særdeles barnevennlig og attraktiv, med nærhet til lekeplasser, idrettsanlegg, skoler, barnehager og friluftsaktiviteter, samt kort vei til både Sarpsborg og Fredrikstad. Videre kan eiendommen skilte med flotte, solrike utearealer, et nydelig orangeri og en stor, sydvendt terrasse over to nivåer.

Inne fremstår boligen med tidsmessige fargevalg og familievennlig planløsning. Her er det en lun stue med peisovn, et stilrent kjøkken med spiseplass og en flott spisestue med terrasseutgang. Videre er det et baderom, et wc-rom, en vaskekjeller, kontor, garderoberom og to gode soverom. Flere rom har klesskap, og lagringsplass finnes på loft, i kjeller og i en eldre garasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.06.2009	31.07.2009	18.12.2009	1 450 000	1 500 000	-	1 500 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1718 GREÅKER nå

3
eneboliger til salgs

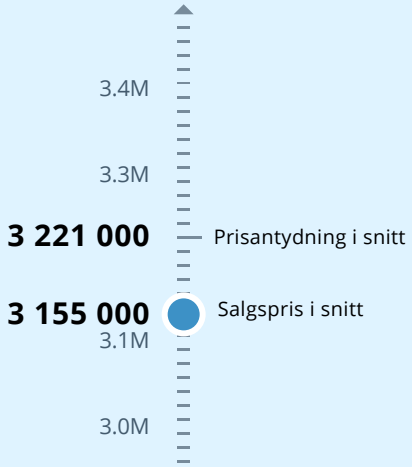


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Eneboliger solgt i 1718 GREÅKER siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

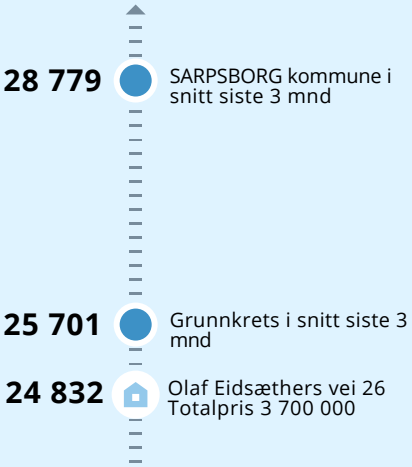


Solgt i snitt i løpet av

61
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



VANN OG AVLØP

Utskriftsdato: 16.04.2024

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.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	413	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Olaf Eidsæthers vei 26, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
23866117	204	02.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	204

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2076/413		
Utskriftsdato	16.04.2024	**Antall datasett**	18

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

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

5 Berørte datasett

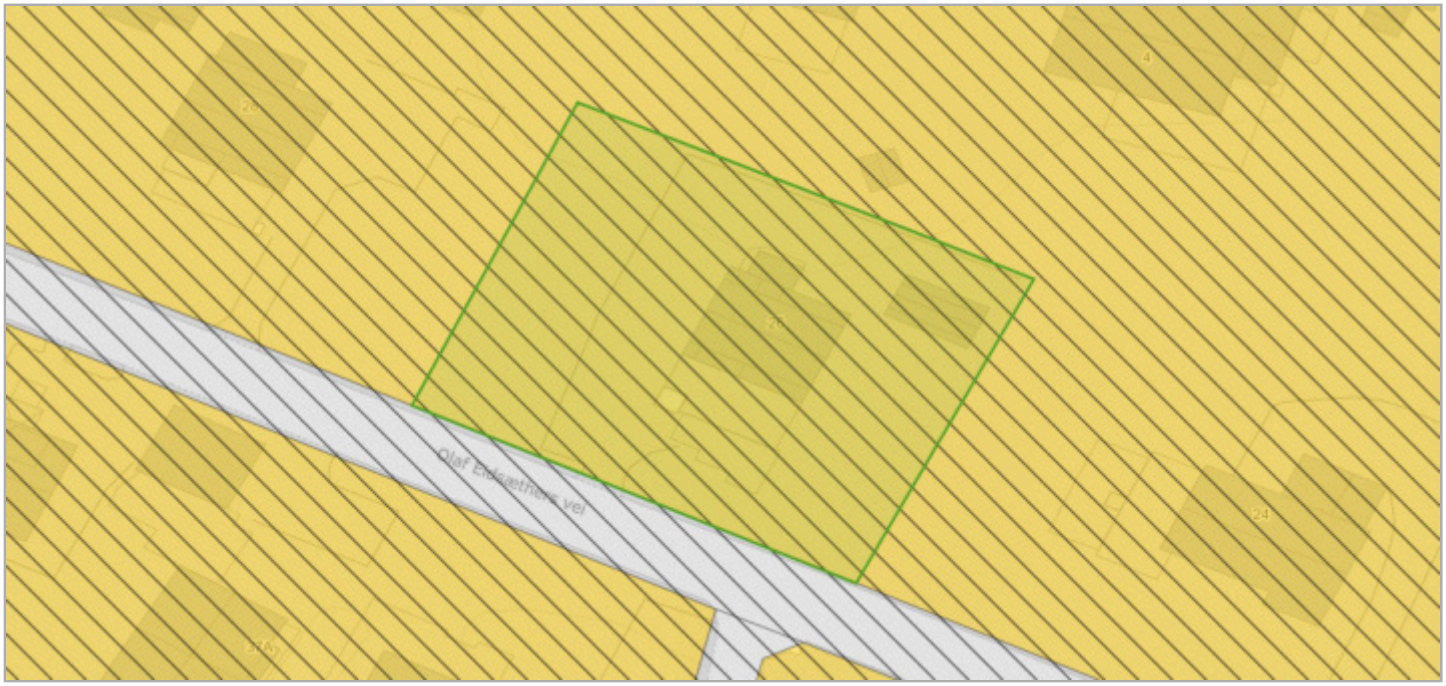
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

13 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
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

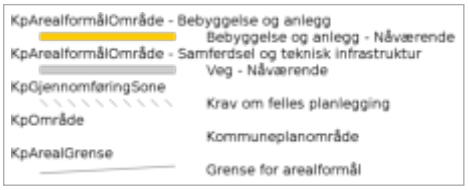
Kilde	Kommunene	Versjon	16.04.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

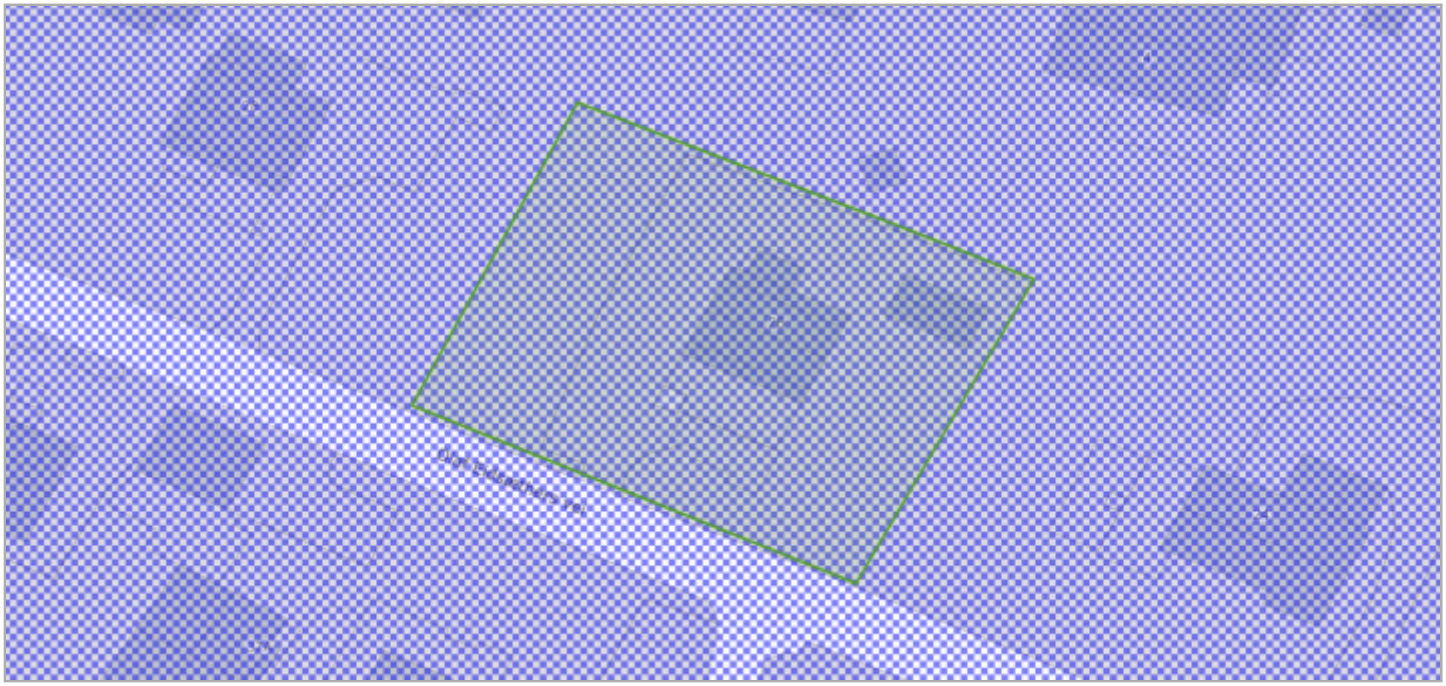
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn
(810) Krav om felles planlegging	H810_Sandesund-Greåker
(810) Krav om felles planlegging	H810_Ny fv. 109

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Svært stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.04.2024



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
21013	Rv. 109 - Storveien

REGULERINGSPLAN

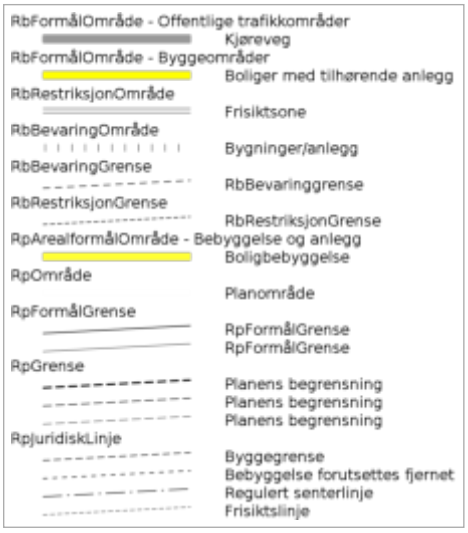
Kilde	Kommunene	Versjon	16.04.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21013	Rv. 109 - Storveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.04.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Områder med verneverdi

Objekter

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

GRUNNKART

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2076/413
Adresse: Olaf Eidsæthers vei 26
Dato: 16.04.2024
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.

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:
Olaf Eidsæthers vei 26
Gnr. 2076 Bnr. 413 i Sarpsborg kommune

Oppdragsnummer:
193-24-0056

Meglerforetak: Kursiv Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Odd Martin Heltorp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 97 58 98 44
E-post: odd-martin.heltorp@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