PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

STASJONSVEIEN 34

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

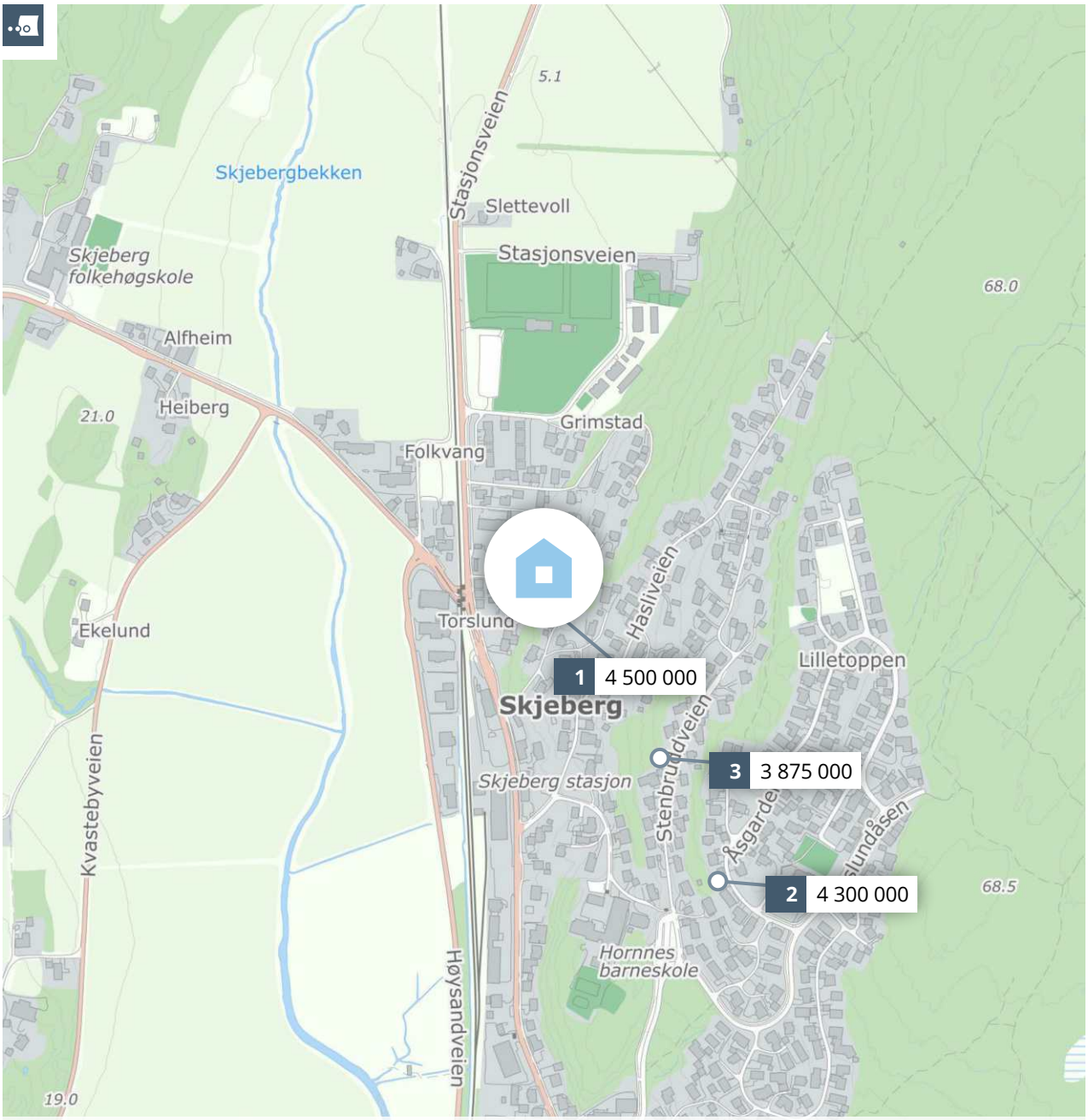
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STASJONSVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.04.2026

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

Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 1022 BNR 13 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SKJEBERG

Verdivurdert til

3 650 000

-	3 650 000	22 671
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 384 m²	
Byggeår					1996	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stasjonsveien 46				07.02.2025	4 650 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**37 190**
	121 m²	1980	361 m²	3 sov						
2	Åsgarden 6				25.11.2024	4 600 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**22 396**
	192 m²	1990	784 m²	3 sov						
3	Stenbruddveien 12				21.10.2022	4 100 000	**3 875 000**	0	3 875 000	**29 808**
	130 m²	1968	1 032 m²	4 sov						

Velkommen til en romslig eiendom med stor tomt på over 3 mål, beliggende sentralt i Stasjonsbyen i Skjeberg. Boligen går over to etasjer og har en praktisk planløsning med flere rom og gode bruksmuligheter.

I 1. etasje finner du et hyggelig oppholdsrom med stue og kjøkken i tilknytning til hverandre, samt soverom, bad/vaskerom og gode lagringsmuligheter. I 2. etasje er det tre soverom og et innredet rom som kan benyttes etter behov, i tillegg til uinnredede arealer med videre potensial.

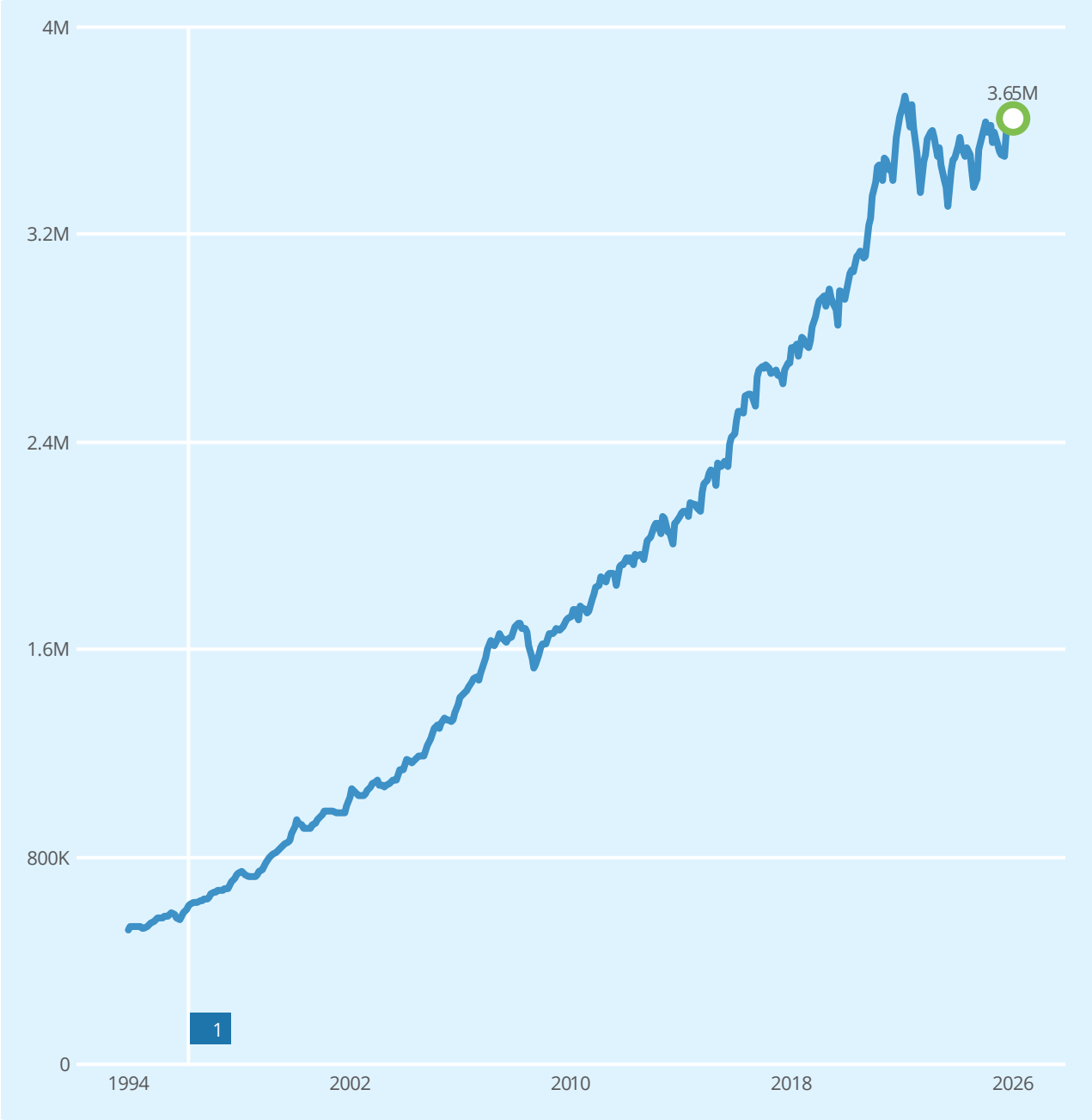
Eiendommen har romslig hage og gårdsplass med gode utearealer. Her bor du med kort vei til butikk, skole og barnehage, samt enkel adkomst til E6 og Sarpsborg sentrum. Området byr også på flotte naturopplevelser med nærhet til både skogsområder og populære Høysand

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.02.1995		01.02.1995	-	175 000	-	175 000	2

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

Eneboliger til salgs i SKJEBERG grunnkrets nå

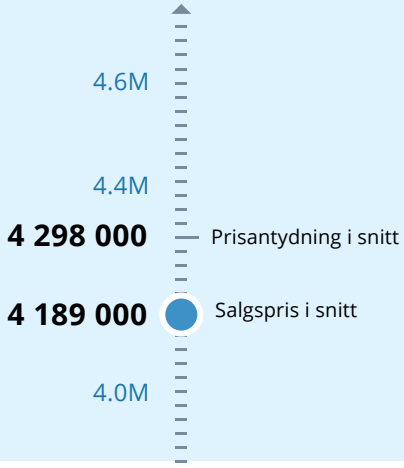
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i SKJEBERG grunnkrets siste 9 mnd

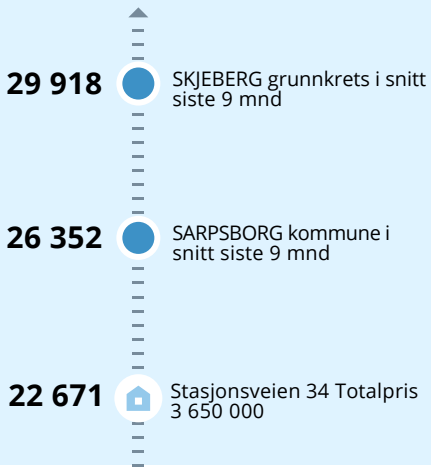
12
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Stasjonsveien 34
1746 Skjeberg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 26/04/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1022, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Frank Thomas Nilsen (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3384.4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse, anlegg og veg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	18 020,34 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1996-1999

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.02.26
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og umøblert.
Oppdragsgiver:	Majk Myren (arving)
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et skrående område, men gårdsplass og området rundt boligen er relativt flatt. Grus i gårdsplass, plenarealer og varierende beplanting på tomten. Steinlagt parti ved inngang og ved terrassedør. Fjell og naturlig vegetasjon ved baksiden av boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmurselementer rundt støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer, takvindu, terrassedør og ytterdør fra byggeår med 2-lags isolerglass i trekarmer. Etasjeskille er konstruert i tre. Saltak konstruert i tre med dels åpen og dels lukket konstruksjon mot 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår hovedsakelig som uforandret siden byggeåret og med normal alders-, vær- og bruksslitasje. Dette gjør at boligen har behov for fornyinger og vedlikehold. Bad/vaskerom kan anes å ha utløpt forventet brukstid. Kjøkken fremstår funksjonelt, men med slitasje som tilsier at fornying kan påregnes. Utvendig er det etterslep på vedlikehold av fasader, vinduer og tak. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Det er termostater for elektrisk gulvvarme i alle rom i 1.etg med unntak av bod. Ukjent funksjon for termostater og gulvvarme.
-Vedfyring i 2 lukkede peiser.
-Annen elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

1.etg:
ENTRÉ: malt panel, malt panel, fliser
BOD: panel, panel, fliser
GANG/TRAPP: malt panel/tegl, malt panel, laminat
BAD: fliser, panel, fliser
SOVEROM: tapet, panel, laminat
STUE: tapet/tegl, panel, laminat
KJØKKEN: tapet/tegl/fliser, panel, fliser

2.etg:
TRAPP/GANG: malt panel, malt panel, laminat
3 SOVEROM: tapet, panel, laminat
INNREDET ROM: tapet, panel, laminat
UINNREDEDE ROM: åpne vegger, åpne tak, sponplater

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig uforandret siden byggeår og med alders- og bruksslitasje som forventet ut i fra dette. Det kan planlegges for vedlikehold og fornyinger.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré og bod uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Boligen selges som et dødsbo og det er ikke mottatt opplysninger fra personer med kjennskap til boligen. Det er ikke fylt ut egenerklæring.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	108			
2.Etasje	53			
SUM BYGNING	161			
SUM BRA	161			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré, bod, gang/trapp, bad/vaskerom, soverom, stue, kjøkken.
2.ETASJE: trapp/gang, 3 soverom, innredet rom, uinnredet rom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 1,74-2,40 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,28-2,92 meter. (innrededе rom)

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

26/04/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING.
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og eventuell drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet og av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Mulighet for marin leire er vurdert som svært stor.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

RINGMUR:
Boligen står på ringmurselementer rundt støpt gulv mot grunn.

Merknader:

-Skjøter mellom ringmurselementer er ikke tettet og enkelte plater på ringmurselementer er skadet. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk i ringmur og nærliggende konstruksjoner og utbedringer anbefales. Isolasjonsmateriale i ringmur er også lett antennelig og må tildekkes av egnet materiale.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus, jord, bark og belegningsstein inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen, med unntak av ett som ledes ut på terreng.

Merknader:

-Det er ikke godt fall på terreng bort fra muren og dette sammen med at terreng er fylt opp nære vegger gir risiko for fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Tilpasning av terreng anbefales.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.
-Det ble påvist musebånd ved kontroll på utvalgte punkter.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. På sørveggen er slitasje størst og her er det også punkter med råte på bordene. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

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.

Vinduer, takvindu, terrassedør og ytterdør fra byggeår med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Det er ikke montert beslag på vannbrett og ikke under terrassedør. Forholdene gir redusert beskyttelse mot vanninntrenging og risiko for dette med følgeskader er til stede.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer med spalte i bunn anbefales.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer, dører og takvindu pga alder og slitasje. Forventet brukstid nærmer seg passert

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med utkragede deler over stue, kjøkken og entré/bod. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner, men åpent i 3 uinnredede rom i 2.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og spalter mellom undertak og isolasjon gir hovedsakelig normal ventilering av konstruksjonen. Se punkt 5.1 for ytterligere beskrivelse.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

---

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og betongtakstein fra byggeår 1999. Inspirert på tak ved takstige og skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan påregnes og utskifting kan planlegges.
-Beslag og puss på skorstein har slitasje og motstandsdyktighet mot vann er redusert. Dette gir risiko for vanninntrenging med følgeskader. Det anbefales å montere beslag som dekker hele skorstein over tak.
-Vinduskier og toppbord har slitasje, sprekker og noe råte. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann. Utskiftning kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Dels lukkede og dels åpne konstruksjoner i 2.etg.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Stedvis er spalte mellom isolasjon og undertak klemt sammen og dette gir noe begrenset ventilering og opptørkingsevne for den lukkede konstruksjonen.
-Netting i luftespalter er punktvis skader og dette gir risiko for inntrenging av mus, insekter og småfugl. Tetting bør utbedres uten at lufting blokkeres.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning, samt 2 skap over servant. Ett veghengt høyskap.
-Dusj på vegg med glassdører mot dusjhjørne
-Gulvstående toalett
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Fliser og fuger har slitasje. Misfarging i fuger og påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Vindu og omramming ved våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det drypper fra avløp under kum ved tapping av vann.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og under kum.

Merknader:

-Fliser og fuger har slitasje. Misfarging i fuger og påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne og gulv utenfor dusjhjørne har ikke fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes på grunn av alder- og slitasje.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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.

2 Plastsluk med vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at eventuell membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer der dette kunne kontrolleres. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Eventuell membran har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1999

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut. Rist mangler og det er ulyd i motor.

-Innredning med imiterte trefronter
-Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:

-Det er punktvis avskalling på gulvfliser etter sammenstøt med andre gjenstander. Dette gir økt risiko for at fliser sprekker.
-Kjøkkeninnredning har punktvis sprekker, avskallinger og svelling som kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Gjenstående forventet brukstid anses som kort og fornyinger kan planlegges.
-Det er misfarging i himling i området over kjøkkenkum. Årsak er ukjent. Det ble ikke påvist forhold i overliggende bod/loft som viser tegn til lekkasje og dette bør undersøkes ytterligere.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1996-99

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert på bad/vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Lufting av avløp er ikke ført til det fri over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømming av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1994 og

Varmtvannsbereder på 198 liter som er merket med produksjonsår 1994. Plassert på bad/vaskerom. Rommet har sluk som lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder på 20 liter som er merket med produksjonsår 1999. Plassert i skap under oppvaskkum på kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Varmtvannsbereder på kjøkken er ikke lekkasjesikret. Det er også skjolder under berederen og påbegynt svik i skapbunn under bereder. Utbedringer kan påregnes og skapbunn må forsterkes under hvis bereder skap være plassert her. Automatisk lekkasjestopper som lekkasjesikring anbefales.

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.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og vegger. Avtrekksvifte montert på bad og ventilator montert på kjøkken.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

-Alder på avtrekksvifte og ventilator tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort. Dette kan gi redusert funksjon og øker risiko for funksjonssvikt. Utskiftinger kan planlegges.

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 11.2.2020

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1996-99

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.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap og automatsikringer fra byggeår. 16 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Anlegget er installert før 1999, men det er ukjent om det er gjort endringer etter dette.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn var: 11.2.2020
-Ingen utestående pålegg funnet.

Merknader:

-I det ene uinnredede rommet i 2.etg så er det lagt klart kabler for belysning eller lignede. Kabler her ikke fagmessig festet og isolert. Disse er kun teipet.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er 2.etasje tegnet med ark på takkonstruksjonen og det største uinnredede rommet er tegnet som soverom. Rommet kan ikke innredes som varig oppholdsrom uten at det etableres vinduer som gir tilfredsstillende dagslys og dette var tegnet i den opprinnelige arken på taket.
-Det ene innredede rommet er opprinnelig tegnet som bad.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest og dette gis ikke i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.998. Byggetillatelse ble gitt 06.05.1996 og midlertidig brukstillatelse ble gitt 03.11.1999. Det antas at boligen ble oppført i tidsrommet mellom 1996 og 1999.
-Det henvises til den midlertidige brukstillatelsen for opplysninger om hva som gjenstod for å få ferdigattest.

SIKKERHET:
-Deler av rekkverk på toppen av trappen er lavere enn 90cm.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert i 1.etg. Mangler i 2.etg. Det må være minst én i hver etasje.
-Brannslukkingsapparat er plassert i gang i 1.etg.
-2 etasje mangler vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei for etasjer uten direkte utgang til sikkert sted.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan være nødvendig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Skjøter mellom ringmurselementer er ikke tettet og enkelte plater på ringmurselementer er skadet. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk i ringmur og nærliggende konstruksjoner og utbedringer anbefales. Isolasjonsmateriale i ringmur er også lett antennelig og må tildekkes av egnet materiale.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke godt fall på terreng bort fra muren og dette sammen med at terreng er fylt opp nære vegger gir risiko for fuktskader i nærliggende konstruksjoner. Tilpasning av terreng anbefales.
2.1	Yttervegger
	-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. På sørveggen er slitasje størst og her er det også punkter med råte på bordene. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Det er ikke montert beslag på vannbrett og ikke under terrassedør. Forholdene gir redusert beskyttelse mot vanninntrenging og risiko for dette med følgeskader er til stede. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer med spalte i bunn anbefales. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer, dører og takvindu pga alder og slitasje. Forventet brukstid nærmer seg passert
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan påregnes og utskifting kan planlegges. -Beslag og puss på skorstein har slitasje og motstandsdyktighet mot vann er redusert. Dette gir risiko for vanninntrenging med følgeskader. Det anbefales å montere beslag som dekker hele skorstein over tak. -Vinduskier og toppbord har slitasje, sprekker og noe råte. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann. Utskiftning kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Stedvis er spalte mellom isolasjon og undertak klemt sammen og dette gir noe begrenset ventilering og opptørkingsevne for den lukkede konstruksjonen. -Netting i luftespalter er punktvis skader og dette gir risiko for inntrenging av mus, insekter og småfugl. Tetting bør utbedres uten at lufting blokkeres.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har slitasje. Misfarging i fuger og påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. -Vindu og omramming ved våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det drypper fra avløp under kum ved tapping av vann. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	-Fliser og fuger har slitasje. Misfarging i fuger og påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. -Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne og gulv utenfor dusjhjørne har ikke fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulv. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes på grunn av alder- og slitasje.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er punktvis avskalling på gulvfliser etter sammenstøt med andre gjenstander. Dette gir økt risiko for at fliser sprekker. -Kjøkkeninnredning har punktvis sprekker, avskallinger og svelling som kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Gjenstående forventet brukstid anses som kort og fornyinger kan planlegges. -Det er misfarging i himling i området over kjøkkenkum. Årsak er ukjent. Det ble ikke påvist forhold i overliggende bod/loft som viser tegn til lekkasje og dette bør undersøkes ytterligere.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Lufting av avløp er ikke ført til det fri over tak. Manglende lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømming av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Varmtvannsbereder på kjøkken er ikke lekkasjesikret. Det er også skjolder under berederen og påbegynt svik i skapbunn under bereder. Utbedringer kan påregnes og skapbunn må forsterkes under hvis bereder skap være plassert her. Automatisk lekkasjestopper som lekkasjesikring anbefales.
10.5	Ventilasjon
	-Alder på avtrekksvifte og ventilator tilsier at gjenstående forventet brukstid anses som kort. Dette kan gi redusert funksjon og øker risiko for funksjonssvikt. Utskiftinger kan planlegges.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at eventuell membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer der dette kunne kontrolleres. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Eventuell membran har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260071

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Nilsen	Majk Myren

Selger 3 navn
Lars Joachim Kaatorp

Gateadresse
Stasjonsveien 34

Poststed	Postnr
SKJEBERG	1746

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Frank Thomas Nilsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Frank thomas nilsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260071

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dette er dødsbo å vi er 3 arvinger som ikke kjenner til boligen eller tilstand ellers på tomten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Nilsen	b9411b074ffddc1165e5614 b5a266a8220f0f991	15.04.2026 07:42:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Majk Myrén	251355046890c6b0e630 47f721840f3538e5a6a2	15.04.2026 11:51:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Joachim Kaatorp	2b004fea2c8f873c1cad5 08171dfc4748a291c46	15.04.2026 08:15:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260071

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Stasjonsveien 34

Nabolaget Skjeberg - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hornnes barneskole (1-7 kl.) 281 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km	
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 629 elever, 34 klasser	5 min 4.7 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	10 min 8.9 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	9 min 6.8 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 13.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skjeberg jernbaneovergang Linje 131, 143, 630	2 min 0.2 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 10.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 34 min	

BARNEHAGER

Stasjonsbyen barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km	
Løkke barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 2 km	
Sandbakken barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 4.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	10 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	9 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Skjeberg sportsplass - kunstgressb...	7 min
Hornnes skole	10 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	10 min

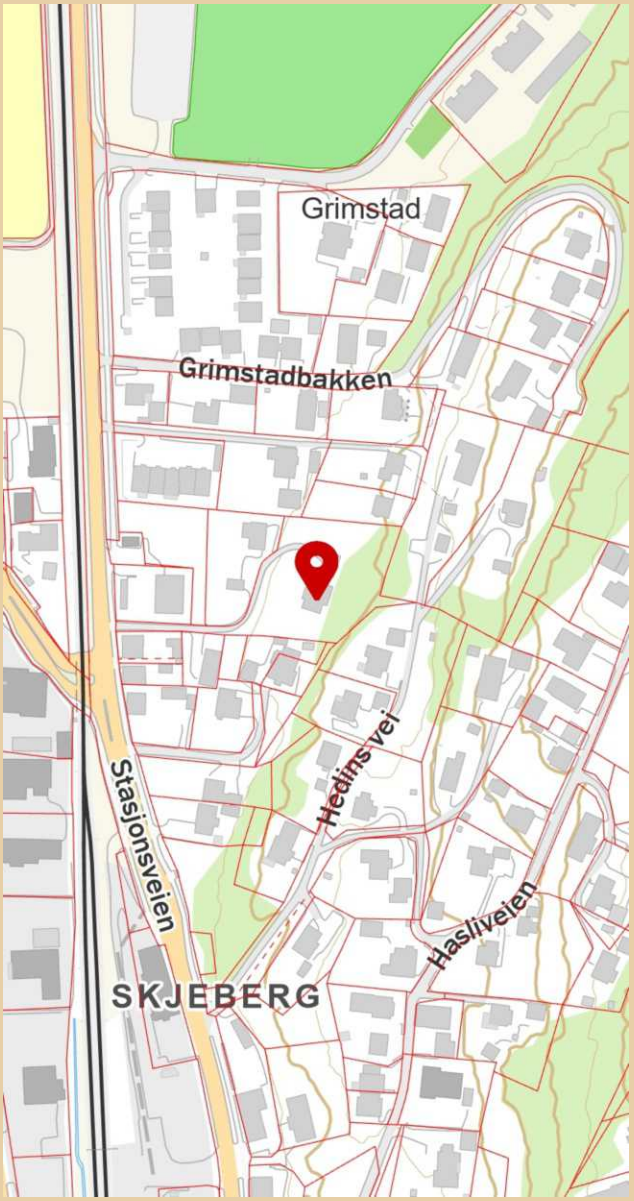
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 14.04.2026

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.	3105	**Gårdsnr.**	1022	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26951403	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145871107	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26951403.

BruksenhetId	26951402	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145871093	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26951402.

BruksenhetId	26872963	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	18274795	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre Mini G

1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 2200 Cb Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.03.2024	Tilsyn	14.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26872963

BruksenhetId	26951448	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145871085	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26951448.

BruksenhetId	26951447	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145871085	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	Stasjonsveien 32, 1746 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26951447.

BruksenhetId	26951446	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145871077	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26951446.

BruksenhetId	26951445	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145871077	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	Stasjonsveien 32, 1746 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26951445.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1022 Bnr 13 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stasjonsveien , 1746 SKJEBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 167 996
Som sekundærbolig:	kr 4 671 982

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

enova

Energiattest



Adresse **Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287242**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18274795**
Gårdsnummer **1022**	Bruksnummer **13**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **210,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **217,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 941 kWh**



Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Stasjonsveien 34, 1746 SKJEBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

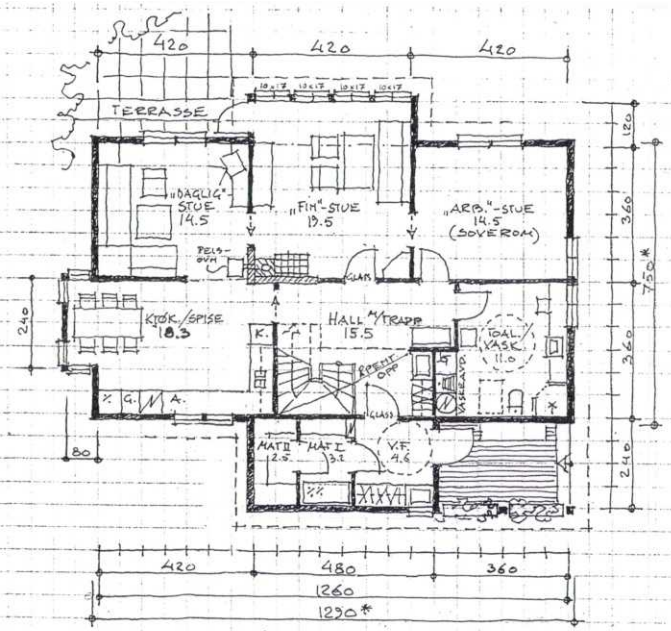
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

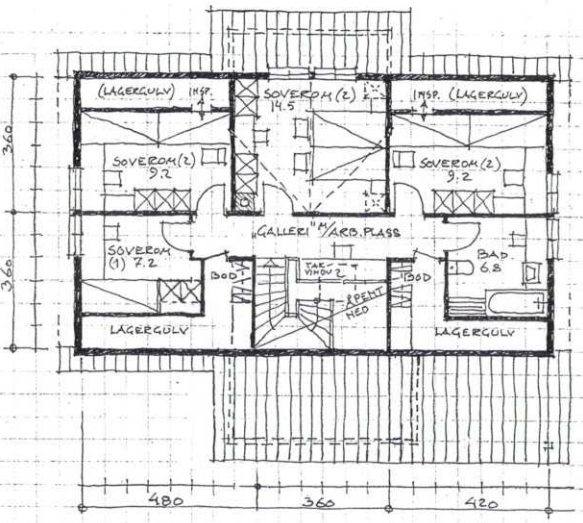
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

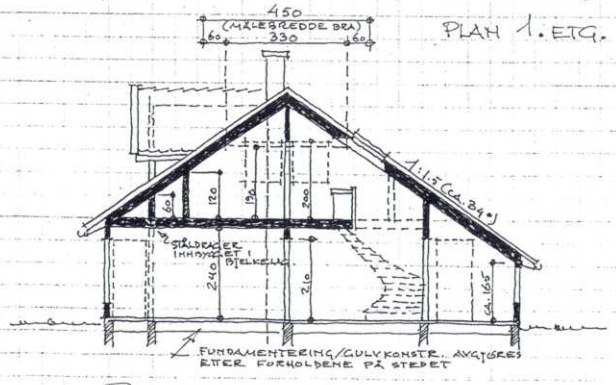
https://www.enova.no



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.



PRINSIPPSNITT

NB! PLANMÅL MERKET * ANGIR UTV. KONSTRUKSJONSMÅL
ØVRIGE PLANMÅL ANGIR MODULMÅL

AREALER:

	BRA		BA
1.ETG. (12.56×7.16)+(4.76×2.4)+(9.16×1.2)+(0.8×2.36) =	108.2 m²	× 1.0 =	108.2 m²
2.ETG. (12.56×4.5) =	56.5 "	× 0.6 =	33.9 "
	164.7 m²		142.1 m²

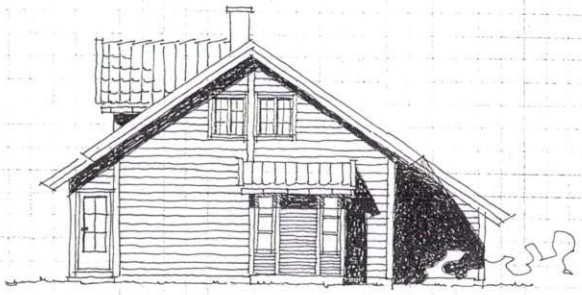
BRA = BRUKSAREAL MÅLT I HHT. NORSK STANDARD
BA = BEREGNET AREAL MÅLT I HHT. HUSBANKENS MÅLEREGLER
(BA ER UTGANGSPUNKT FOR KOMMUNALE TILLEGGSAVGIFTER)

Teknisk sjef i Sarpsborg BD
godkjent 06.05.1996 sak nr. 2971/96

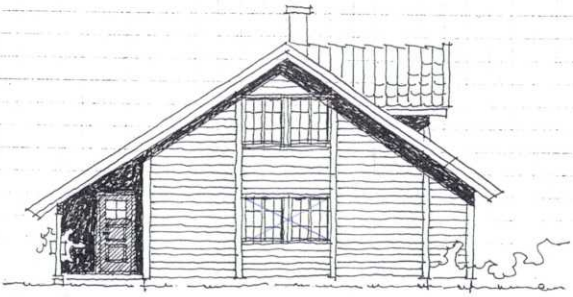
Prosjekt: ENEBOLIG THOMAS NILSEN	Sak.nr.: 9602	Sign.: E.R	Tegn.nr.: SKISSEFORSLAG
Tegning: ETASJEPLANER OG SNITT	Mål: 1:100	Dato: 16.02.96 Rev.: 28.02.96	
Byggherre: THOMAS NILSEN Adresse: STASJONSV. 32, 1746 SKJEBERG Byggetomt: ——— Kommune: SARPSBORG	**ARKIHUS a.s** SIVILARKITEKTER MNAL – NPA VISTERVN. 33, 1719 GRÅLER. Tlf.: 69 14 01 54		



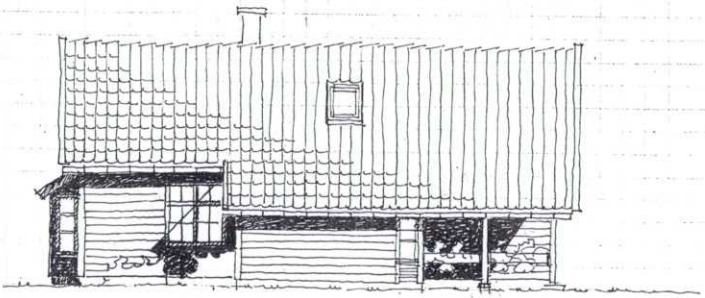
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 06 10 5 19 96 sak nr 9691 96

Prosjekt : ENEBOLIG THOMAS NILSEN	Sak.nr.: 9602	Sign.: E.R.	Tegn.nr.: SKISSEFORSLAG
Tegning : FASADER	Mål: 1:100	Dato: 16.02.96 Rev.: 28.02.96	
Byggherre: THOMAS NILSEN Adresse : STASJONSV. 32, 1746 SKJEBERG Byggetomt: Kommune : SARPSBORG	ARKIHUS a.s SIVILARKITEKTER MNAL – NPA VISTERVN. 33, 1719 GREÅKER. Tlf.: 69 14 01 54		

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FRYDENBERG	Beregnet areal	3384.4
Etablert dato	01.09.1897	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.02.2026 12.02.2026	23/32492 OPPM-23/00957		1022/13, 1022/25, 1022/123
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	12.02.2026 12.02.2026	23/32429 OPPM-23/00957		Mnrmangler, 1022/8, 1022/13, 1022/25, 1022/46, 1022/120, 1022/123, 1022/165, 1022/240, 1022/266, 1022/272
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.02.2026 12.02.2026	23/32429 OPPM-23/00957		1022/292 (1820,2) Mnrmangler, 505/7, 1022/8, 1022/8/6, 1022/13, 1022/25, 1022/46, 1022/48, 1022/53, 1022/123, 1022/165, 1022/168, 1022/192, 1022/268, 1022/272
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1022/13
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.06.2020 25.06.2020	20/01347		505/7, 1022/13, 1022/36
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1022/13
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.01.2016 28.01.2016	15/05517		1022/13, 1022/30, 1022/69, 1022/161, 1022/201, 1022/238
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.12.1994			1022/13 (-1213,6), 1022/238 (1213,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.01.1981			0105-1022/196 (111,6), 1022/13 (-111,6)
Skylddeling Skylddeling	08.08.1970			1022/13 (-1397), 1022/161 (1397)
Skylddeling Skylddeling	20.08.1956			1022/13 (-182), 1022/133 (182)
Skylddeling Skylddeling	20.08.1956	SE 1G MRK		1022/13 (-11), 1022/134 (11)
Skylddeling Skylddeling	24.04.1912	SE 1G MRK		1022/13 (-944), 1022/36 (944)
Skylddeling Skylddeling	01.09.1897			1022/5, 1022/13

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6565858.4	625090.19		Ja	3384.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN FRANK THOMAS F190858*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresser

Vegadresse: Stasjonsveien 32 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1746 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1205 Skjeberg	Tettsted	71 Skjeberg
Valgkrets	11 Skjeberg		

Vegadresse: Stasjonsveien 34 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1746 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1205 Skjeberg	Tettsted	71 Skjeberg
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18274795		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.10.1999
2	145871093		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
3	145871107		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
4	145871077		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	145871085		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 18274795: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.10.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	165
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	165
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.04.1996	15.07.1996	
Igangsettingstillatelse	26.06.1996	16.07.1996	
Tatt i bruk	27.10.1999	23.11.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Stasjonsveien 34	H0101	1022/13	165	7	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0

2: Bygning 145871093: Enebolig (111), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	61
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	1022/13	61	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	41	0	41	0	0	0

3: Bygning 145871107: Enebolig (111), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	61
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	1022/13	61	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0

4: Bygning 145871077: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	Referanse
Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Stasjonsveien 32	-	1022/13	-	-	-	-	-
Unummerert	Stasjonsveien 34	-	1022/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

5: Bygning 145871085: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	Referanse
Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Stasjonsveien 32	-	1022/13	-	-	-	-	-
Unummerert	Stasjonsveien 34	-	1022/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

SARPSBORG KOMMUNE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3)

Byggherre:	Frank Thomas Nilsen, Stasjonsveien 32, 1746 Skjeberg						
Ansvarshavende:	Frank Thomas Nilsen						
Eiendom/byggested:	Stasjonsveien 34, 1746 Skjeberg						
Gnr:	1022	**Bnr.:**	13				
Søknadsdato:	06.03.1996			**Besiktiget dato:**	27.10.1999		
Arbeidets art:	Nybygg						
Byggets art:	Bolig						
Vedtak dato:	06.05.1996			**Onfilesak:**	99/6140/1		
				K-saksnr.	96001304		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: Boligen

Merknader:

1. **Viduer i 1. etg. på nordfasade er fjernet**
2. **Ark/røstet tak ikke bygget ennå**
3. **Bad i 2. etg. er ikke bygget**

Mangler:	**Evt. frister:**
4. **Håndlist på vegg i trapp**	**1 mnd.**
5. **Veggventil i kjøkken/stue**	**umiddelbart**
6. **Røykvarsler**	**umiddelbart**
7. **Husnummerskilt**	**1 mnd.**
8. **Mekanisk avtrekk på bad**	**3-4 mnd.**
9. **Korrigerte tegninger må sendes inn, de må vise bygningen "som bygget".**	**1 mnd.**
10. **Eks. gammelt bolighus i Stasjonsveien 32 må være revet**	**3 mnd.**

Ferdigattest må begjæres når ovenstående arbeider er utført.

Kontrollør: Finn Lindblad

Sarpsborg 03.11.1999

Håvard Vestby
avdelingssjef.

Kopi til: GAB-register, Avgiftregisteret, Feiermester

Sarpsborg kommune

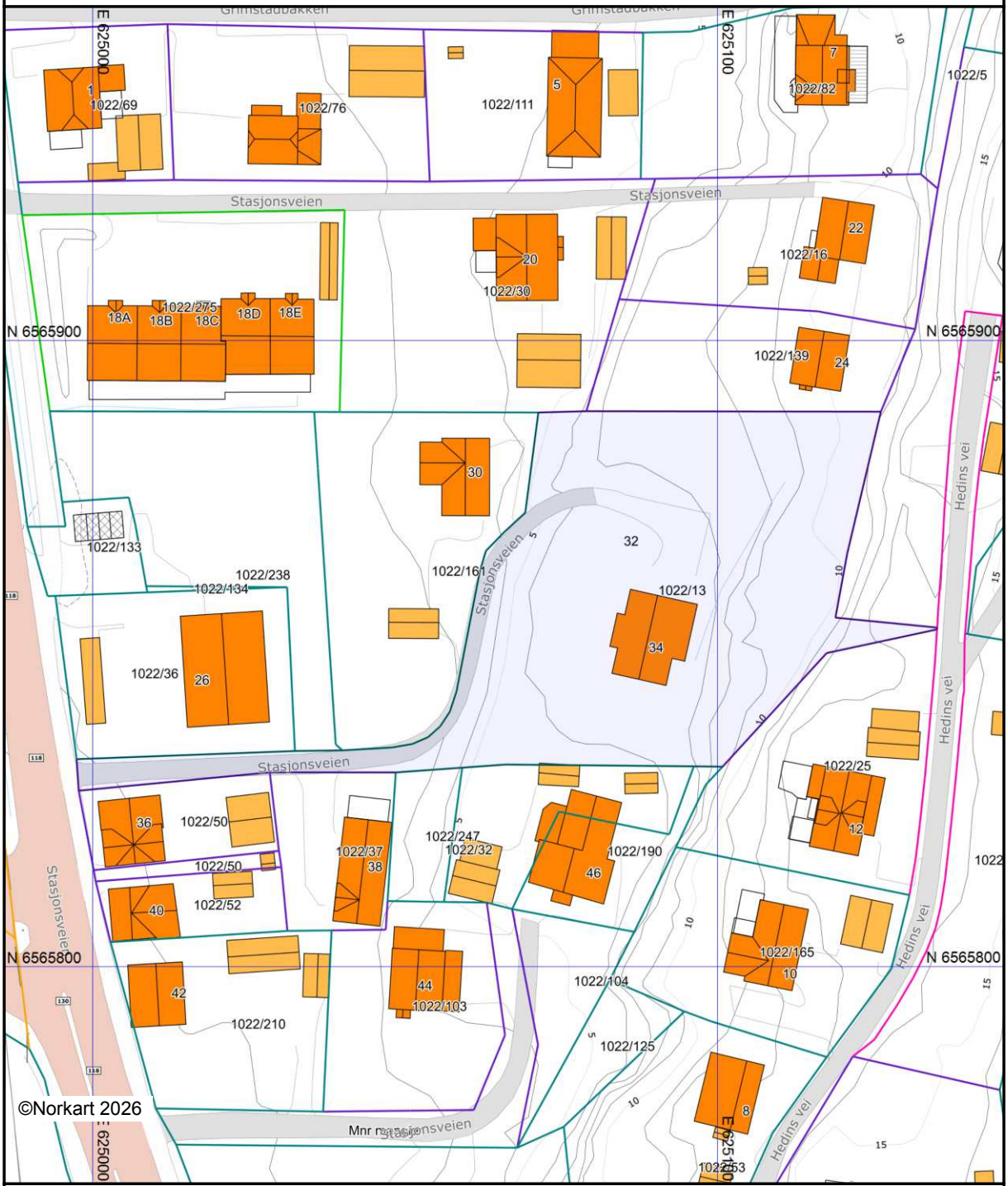
Grunnkart

Eiendom: 1022/13
Adresse: Stasjonsveien 32
Dato: 14.04.2026
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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1022/13		
Utskriftsdato	14.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

3 Berørte datasett

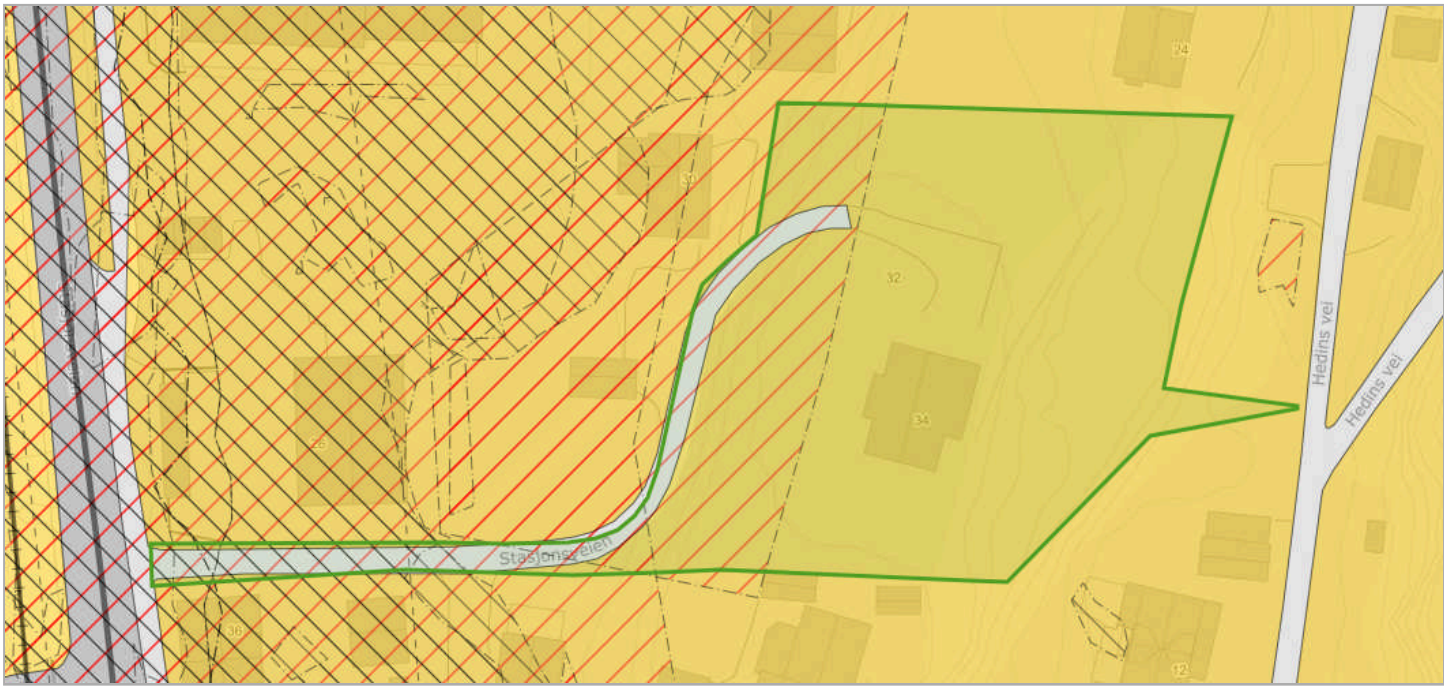
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - SEFRAK

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

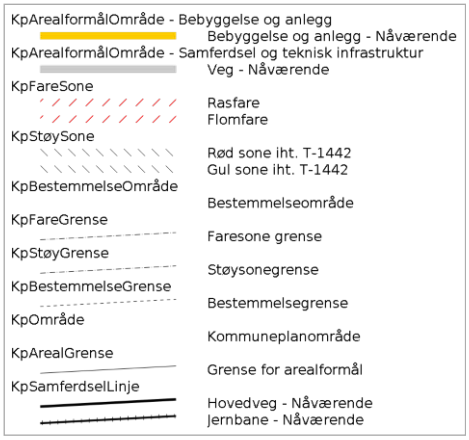
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_33
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Jernbane
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Jernbane

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.04.2026



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

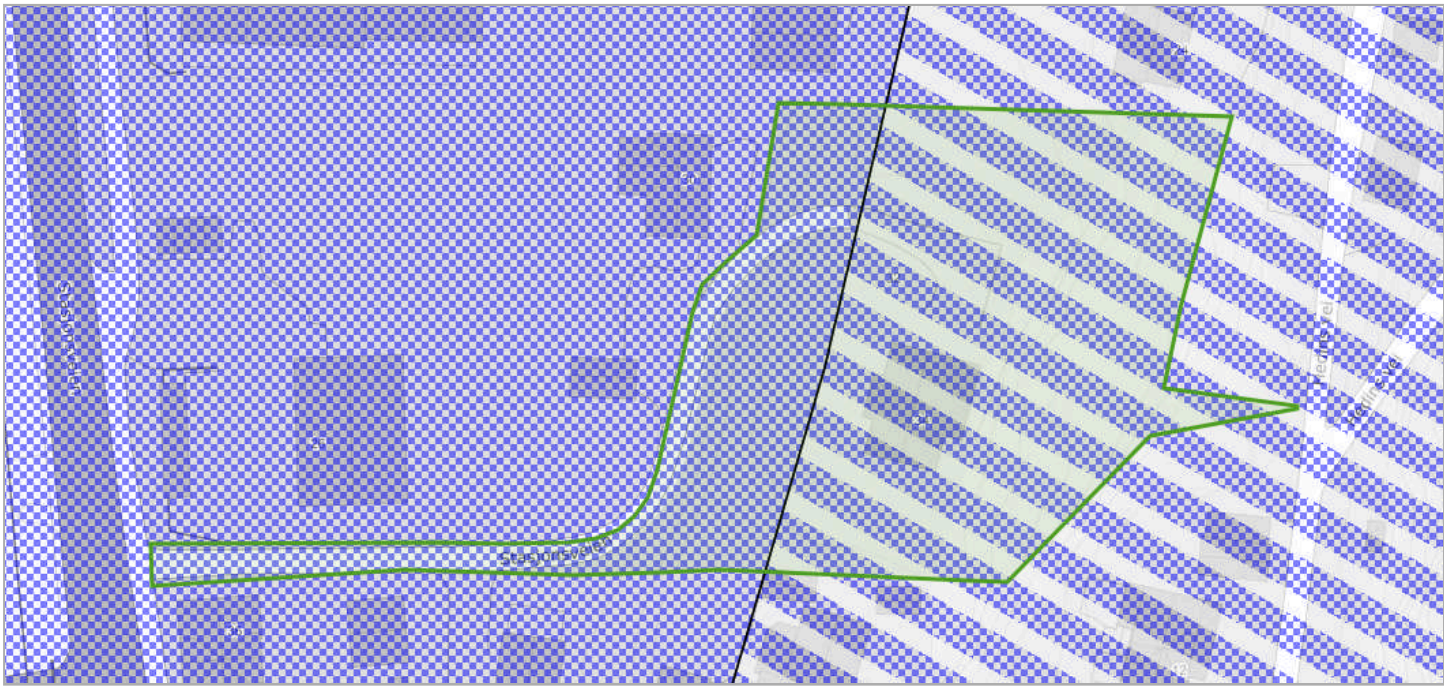
Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0115-0205-008	BOLIGHUS, FRYDENBERG	Ruin eller fjernet objekt
0115-0205-009	BOLIGHUS, FRYDENBERG	Ruin eller fjernet objekt

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
Svært stor, men usammenhengende/tynn

Objekter

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

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.**	1022	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stasjonsveien 32, 1746 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23195925	95	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26

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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 14.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1022	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stasjonsveien 32, 1746 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	3 776,52 kr
Eiendomsskatt	5 630,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	2 933,73 kr
Sum	**16 576,50 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	347,50 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	13 m3	26.94	1/1	0 %	350,19 kr	350,19 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	13 m3	44.92	1/1	0 %	584,03 kr	584,03 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1564100 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 631,00 kr	1 407,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-9.5 m3	26.94	1/1	0 %	-255,90 kr	-255,90 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-9.5 m3	41.70	1/1	0 %	-426,79 kr	-426,78 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	27 m3	24.32	1/1	0 %	656,71 kr	164,17 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	27 m3	46.66	1/1	0 %	1 259,70 kr	314,93 kr
Forbruk vann i fjor	15%	13 m3	24.78	1/1	0 %	322,17 kr	322,17 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	13 m3	41.33	1/1	0 %	537,30 kr	537,30 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-9.5 m3	24.78	1/1	0 %	-235,43 kr	-235,43 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-9.5 m3	41.33	1/1	0 %	-392,64 kr	-392,63 kr
					Sum	**18 020,34 kr**	**4 867,05 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1022	**Bruksnr.**	13	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stasjonsveien 32, 1746 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf	
Delarealer	**Delareal**	14 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	108 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	102 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Jernbane
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal 251 m^2
KPHensynsonenavn H320_aktsomhet flom
KPFare Flomfare

Delareal 38 m^2
KPHensynsonenavn H210_Veg
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 911 m^2
KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 129 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_33
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 32 m^2
KPHensynsonenavn H210_Jernbane
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 3 384 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 3 093 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 291 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Stasjonsveien 34, 1746 Skjeberg
Gnr. 1022, Bnr. 13, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@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.
