PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KANTARELLVEIEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

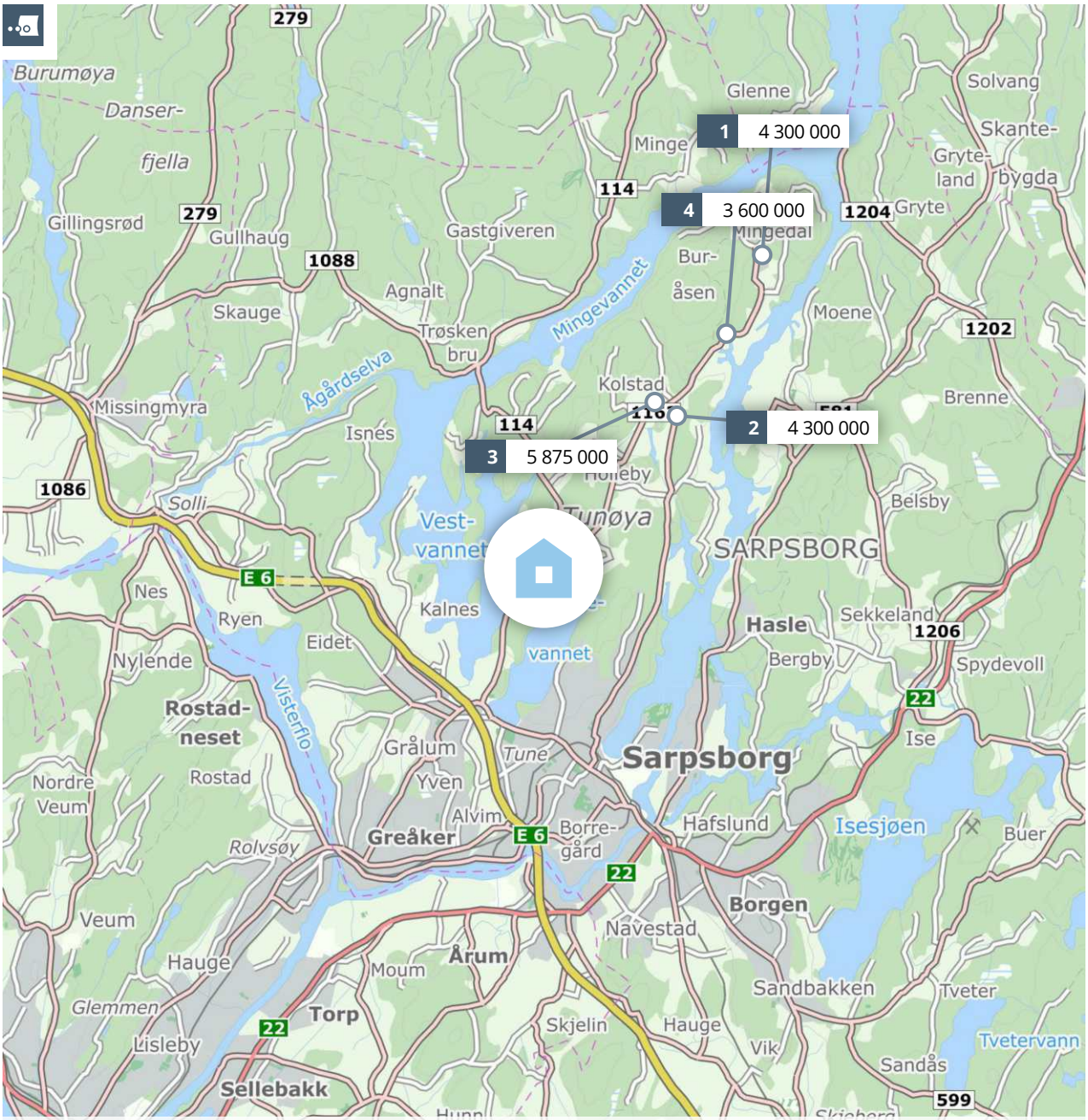
Kommunale opplysninger inkludert byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KANTARELLVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 12.06.2025

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: Magnus Skinnarmo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kantarellveien 2, 1708 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 2060 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HOLLEBY

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	19 651
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	229 m²	- m²	- m²	86 m²	- m²	- m²
Tomt					3 021 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frendeveien 18 330 m² 1984 900 m² 6 sov	26.06.2024	4 300 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**13 030**
2 Maugestenveien 478 280 m² 1972 2 758 m² 2 sov	22.08.2024	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**15 357**
3 Hollebyveien 459 231 m² 1989 1 984 m² 4 sov	14.11.2024	6 200 000	**5 875 000**	0	5 875 000	**25 433**
4 Jelsnesveien 657 174 m² 1975 887 m² 4 sov	11.06.2025	3 700 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**20 690**

Velkommen til Kantarellveien 2, og til denne store eiendommen med landlig beliggenhet. En stor og innholdsrik enebolig, oppført på en 3 måls tomt, med flotte naturomgivelser i umiddelbar nærhet. Dette er en romslig enebolig med 3 soverom, 2 stuer, stor uteplass med gode solforhold, 2 garasjer, og et innredet uthus. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i senere tid, med blant annet ny taksten, oppgradert kjøkken, oppføring av en stor garasje m.m. En enebolig med potensiale, beliggende på en stor tomt med god plass til familien. Eiendommen ligger fint til mellom Vestvannet og Tunevannet, i kort kjøreavstand fra Grålum. En sentral, men landlig beliggenhet - perfekt for den som ønsker seg en stor eiendom i relativt kort kjøreavstand fra sentrum.

Kort fortalt:
- Stor eiendom på over 3 mål
- Romslig hus med 3 soverom og 2 stuer
- Stor, vestvendt uteplass
- Lite innsyn
- Sentral og landlig beliggenhet
- Godt potensiale
- Lagt om tak i 2024
- Kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer

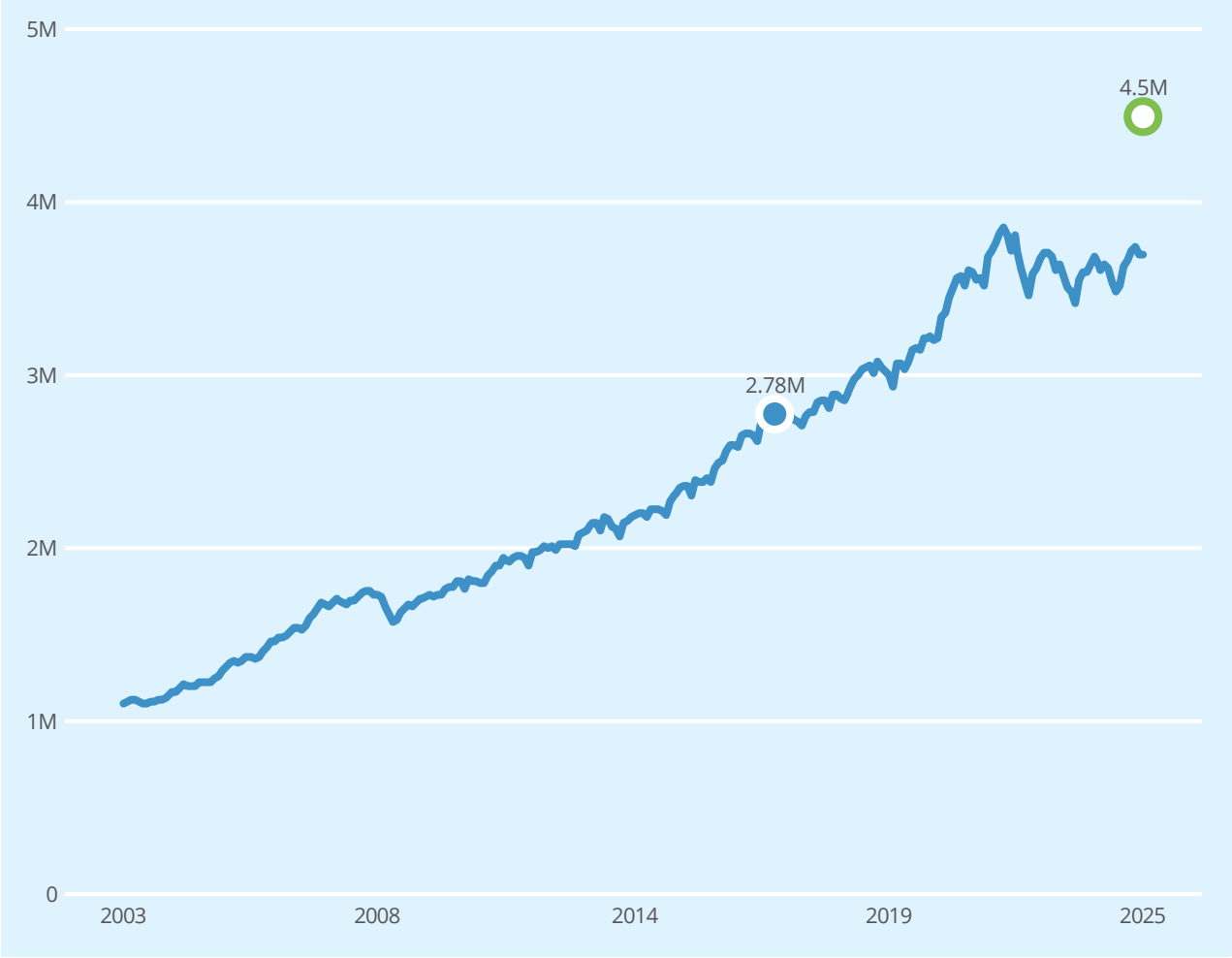
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2017		04.05.2017	-	2 780 000	-	2 780 000	3

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

Eneboliger til salgs i 1708 SARPSBORG nå

4
eneboliger til salgs

4.8M
4 535 000 Prisantydning i snitt
4.4M
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 1708 SARPSBORG siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

4.0M
3.8M
3 637 000 Prisantydning i snitt
3 483 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
89
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 110 SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd
24 380 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
19 651 Kantarellveien 2 Totalpris 4 500 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Kantarellveien 2
1708 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 09/06/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2060, Bnr: 14
Hjemmelshaver:	Anethe Wilhelmsen og Lars-Petter Wilhelmsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3021 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Privat septikanlegg
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	26 546,51 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1969

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.06.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd og lite, men noe møblert.
Oppdragsgiver:	Anethe Wilhelmsen og Lars-Petter Wilhelmsen
Tilstede under befaringen:	Lars-Petter Wilhelmsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og kupert tomt med asfalt og grus i innkjørsel og gårdsplass. Plenarealer og noe varierende beplantning samt naturlig vegetasjon og synlig fjell.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter og grunnmur er konstruert i betong og lettklinkerblokker. Dels innredet underetasje og dels krypkjeller. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger i 1.etg er oppført i mur-konstruksjon med ukjent oppbygning på innsiden. Yttervegger i 2.etg samt tilbygget entré i 1.etg antas å være av bindingsverk med maks 10cm isolasjon. Pussede og malte fasader i 1.etg og liggende trekledning i 2.etg og på tilbygget entré i 1.etg. Ytterdør i u.etg med 2-lags glass fra 2020. Vinduer ved siden av denne har 2-lags glass fra 2017. Vinduer på soverom i 1.etg og 2 soverom i 2.etg med 2-lags glass fra 2004-2020. Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1969-89. Enkle glass og blyglass i entré 1.etg og koblede glass i dør på vaskerom. Saltak konstruert i tre. Dels lukket skråtak og dels åpent kryploft og åpne kneloft. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har bygningsdeler og rom med varierende alder og tilstand. Våtrommene er fra byggeår og moden for utskifting. Det er ikke gjort tiltak med drenering, utvendig fuktsikting og terrengforhold mot boligen siden byggeår. Tilbygget entré har setningsskader. Deler av vinduer og dører er modne for utskifting og vann- og avløpsrør er hovedsakelig eldre og med kort gjenstående forventet brukstid. Nyere taktekking fremstår funksjonell, men med enkelte ufagmessige detaljer.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vedfyring i lukket ovn i 1.etg og 2.etg samt åpen peis i 1.etg.
-Elektrisk oppvarming
-Luft til luft varmepumpe fra 2016

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i alle etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i u.etg og 1.etg samt brannslange på vaskerom

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ/TRAPP 21,9m²: tapet/mdf-plater, malte trefiberplater, laminat
BOD MED INNGANG 18,8m²: malt murpuss, malt panel, laminat

1.etg:
STUE/GANG 59,5m²: mdf-plater, malte trefiberplater, laminat
KJØKKEN 12,8m²: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
ENTRÉ 7,7m²: malte plater/tapet, malt gips og trefiberplater, belegg
MELLOMGANG 3,6m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 13,0m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD 6,0m²: malt strietapet, mdf-panel, belegg
VASKEROM 8,9m²: våtromspanel/tapet, slett hvitmalt, belegg
TOALETTROM 1,6m²: tapet, slett hvitmalt, belegg

2.etg:
TRAPP/GANG 12,3m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED TRAPP 8,8m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM 11,9m²: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
TOALETTROM 2,3m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
INNREDET ROM 29,4m²: tapet, malte trefiberplater/tapet, laminat
KOTT 2,4m²: panel/sponplater, panel, furugulv

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Deler er fornyet i senere tid, men er noe uferdig og med enkelte ufagmessige detaljer.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Noe synlig heng i himlinger.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard.
-Rekkverk har ikke forskriftsmessig utforming og det er ikke håndløpere på begge sider i trappene.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll. I entré ble det målt høydeforskjell på opptil 35mm på strekk under 2 meter. Her har fundamentet setningsskader.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik tilsier at det kan påregnes oppretting ved fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger som garasjer og uthus innredet som bar er ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2017:
-Oppussing av stue og kjøkken til slik det fremstår i dag. Utført på egeninnsats.
-Pusset opp store deler av 2.etasje. Utført på egeninnsats.

2018:
-Oppføring av veranda/terrasse. Utført på egeninnsats.

2019:
-Oppføring av uthus som er innredet som bar. Utført på egeninnsats.

2021:
-Oppussing av soverom i 1.etasje. Utført på egeninnsats.

2024:
-Oppføring av den største garasjen. Porter montert i 2025. Utført på egeninnsats.
-Skiftet taktekking. Utført på egeninnsats.

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	42				22	20
1.Etasje	129			75	129	
2.Etasje	58			11	56	2
SUM BYGNING	229			86	207	22
SUM BRA	229					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus ved veranda		34				34
Stor garasje		51				51
Garasje		34				34
SUM BYGNING		119				119
SUM BRA	119					

BRA-i:

U.ETASJE: entré/trapp, bod/inngang.
1.ETASJE: trapp/stue/gang, kjøkken, entré, trapperom, mellomgang, soverom, vaskerom, bad, toalettrom.
2.ETASJE: trapp/gang, 2 soverom, toalettrom, innredet rom, kott.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: uthus innredet med bar, 2 garasjer.

MERKNADER OM AREAL:

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

UTHUS:
-Varierende fundamentering med enkel utførelse og følgelig skjevheter.
-Gulvkonstruksjon i tre som ligger nære terreng og med stedvis utettheter og blottlagt isolasjon.
-Vegger oppført i bindingsverk og leca og hovedsakelig kledd med liggende panel. Lecavegger er ikke pusset.
-Eldre vinduer og dører.
-Takkonstruksjon i tre med tekking av taksteinimiterte stålplater.

STOR GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og upusset murt sokkel under vegger.
-Vegger oppført i bindingsverk og kledd med liggende panel.
-Enkel dør, vinduer med isolerglas og 2 høye leddporter.
-Saltak konstruert i tre og tekket med asfaltbelegg.

GARASJE:
-Støpt gulv.
-Nedre del av vegger murt med leca. Øvre deler av uisolert bindingsverk. Kledd med tømmermannspanel utvendig.
-Eldre dør og 2 eldre vippeporter. Vinduer med enkle glass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med stålplater.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

09/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Synlige deler av byggegrunn består hovedsakelig av fjell. I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende.

Fundamenter og grunnmur er konstruert i betong og lettklinkerblokker. Dels innredet u.etasje og dels krypkjeller.

Merknader:
-Grunnmur fremstår hovedsakelig stabil, men med slitasje og noen utettheter utvendig som vil kreve vedlikehold og utbedringer for at motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Mur og fundamenter på tilbygget entré i 1.etg har større setning skader og hele tilbygget bør utbedres eller eventuelt bygges på nytt. Dette her hovedårsaken til at det gis TG-3. Setningsskader under tilbygget entré tilsier at vegger og overliggende konstruksjoner må rehabiliteres.
-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring med unntak av et lite parti ved inngang. Ny drenering og utvendig fuktsikring anbefales da dette kan begrense innsig av vann som er påvist i krypkjeller.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Adkomst til krypkjeller fra dør i u,etg. Varierende avstander mellom fjellgrunn og overliggende bjelkelag. I tillegg er det inspeksjonsmulighet i luke under tilbygget entré.

Merknader:
-Det er synlig innsig av vann i krypkjeller. Utvendige tiltak med drenering, fuktsikring og terrengforhold kan begrense dette. Tiltak for sikring mot at vann smales i dammer i krypkjeller anbefales da nærliggende trekonstruksjoner kan påvirkes negativt over tid.
-Ventiler er blokkert. God gjennomlufting er vesentlig for å opprettholde så tørre forhold som mulig.
-Deler av etasjeskillet er åpent og dette kan føre til varmetap og inntrengning av mus/skadedyr.
-Det er synlige fuktskader i konstruksjon over kryprom under tilbygget entré.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger gress og varierende vegetasjon samt singel inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng, samt krypkjeller.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger i 1.etg er oppført i mur-konstruksjon med ukjent oppbygning på innsiden. Yttervegger i 2.etg samt tilbygget entré i 1.etg antas å være bindingsverk med maks 10cm isolasjon. Pussede og malte fasader i 1.etg og liggende trekledning i 2.etg samt tilbygget entré i 1.etg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Pussede og murte fasader har oppsprekking og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vedlikehold kan påregnes for å unngå fuktopptrekk, vanninntrengning og skader på nærliggende konstruksjoner.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Liggende kledning har sprekker, vridninger og noe råte. Alder- og værslitasje samt etterslep på vedlikehold er årsak og utskiftning kan påregnes.
-Setningsskader under tilbygget entré tilsier at vegger og overliggende konstruksjoner må rehabiliteres.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

Ytterdør i u.etg med 2-lags glass fra 2020. Vinduer ved siden av denne har 2-lags glass fra 2017. Vinduer på soverom i 1.etg og 2 soverom i 2.etg med 2-lags glass fra 2004-2020. Øveige vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1969-89. Enkle glass og blyglass i entré 1.etg og koblede glass i dør på vaskerom.

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 og dører tar i karmer og trenger justering.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom karmer og mur/kledning utvendig. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Ett kjøkkenvindu har tegn til punktert glass.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre. Dels lukket skråtak og dels åpent kryploft og åpne kneloft.

Merknader:
-Det er skjolder og misfarging på trevirket ved og nedenfor skorstein. Taket har nylig blitt lagt om og årsaken kan være utbedret, men trevirket burde vært skiftet ved omlegging av yttertak.
-Papp som etablerer spalte mellom isolasjon og bordtak er klemt tett flere steder. Dette begrenser ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Det er noen synlige svanker på taket. Dette kommer som oftest av normal nedbøyning over tid, men burde vært rettet opp ved omlegging av taktekking.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaksbelegg, 23mm sløyfer, 36mm lekter og betongtakstein fra 2024. Inspirert på tak ved skorstein og fra gardintrapp på veranda.

-Selve trekkingen fremstår i funksjonelt stand.
-Det er tegn til at undertak er ført opp og tettet rundt skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke utført oppretting ved omlegging av taket. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Vindskier og toppbord er ikke skiftet og ikke tilpasset ny taktekking. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men disse er modne for utskifting og beskyttelse mot vanninntrengning i ytterkantene er svekket.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is alle der personer og husdyr kan oppholde seg. Det er ikke montert på baksiden.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Inspeksjonsmulighet i kneloft og kryploft over 2.etg.

Merknader:
-Se punkt 4.1 for avvik angående ventilering av lukket konstruksjon. Ventiler i ender av luftene gir gjennomlufting av åpne konstruksjoner.
-Det er påvist felter med misfarging og noe råte på trevirke. 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. Manglende ventilering er også ofte medvirkende årsak.
-Rør for lufting av avløp er ført ut på loft. Røret er nå blindet, men hvis dette har ligget åpent tidligere så har dette ført fuktig luft ut på loft er medvirket til overnevnte avvik.
-Deler av konstruksjoner mellom kaldt og innredet loft mangler isolasjon og dette vil føre til varmetap.
-Det er påvist ekskrementer fra mus på loftet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASE/VERANDA 68m²:
Dels flislagt gulv på eldre støpt dekke og hovedsakelig bjelkelag av impregnert trevirke med impregnerte bord over.

BALKONG 11m²:
Utgang fra stue i 2.etg til overbygget ballong med rekkverk av smijern.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
TERRASSE/VERANDA
-Det registreres bom under enkelte fliser 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.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Flislagt gulv har ikke fall som leder vann bort. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Gulv av trekonstruksjoner har noen synlige planavvik som indikerer mangelfull understøtte/fundament. Forsterkning og oppretting kan planlegges.
-Støpt dekke under terrasse har avskalling og rusten armering på undersiden. Dette vil svekke konstruksjonens bæreevne.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet i henhold til krav som gjaldt da dette ble bygget. Høyden er for liten. Fallsikring er ikke ivaretatt.
-Trevirke trenger overflatebehandling og vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot fukt og råte.
BALKONG:
-Det er fall på gulvet mot rekkverk, men gulvet har en forhøyning på midten som kan hindre vann i å renne bort. Tekking har utettheter med spiker gjennom overflaten. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller heller ikke eldre krav. Fallsikring er ikke ivaretatt.
STØPTE REPOS:
-Konstruksjoner ved inngang til vaskerom og entré i 1.etg har slitasje og setninger. Fallsikring er ikke tilfredsstillende ved entré.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Tapet på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

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

Merknader:
-Vegger har utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu og dør samt omramminger i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt skader på vindu og dør.
-Innredning har skader og svelling stedvis.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Topp slukrist ligger 50mm lavere enn gulv ved dør, men gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fall. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegg har utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk i støpejern som virker å klemme belegg ved sluket.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. I tillegg var konstruksjonen åpen fra krypkjeller.
-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:
-Belegg har utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vegger har utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Sluket har rust og dette samt alder tilsier at forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Tapet og eldre våtromspanel på vegger og slett hvitmalt tak.
-Ventil i yttervegg for ventilasjon.

UTSTYR:
-Kum i stål med 2-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Tapet og plater på vegger er løse og har stor slitasje. Forventet brukstid har passert. Det samme gjelder himling med ujevnheter og misfarging.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i våtrom.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Sluk plassert ved kum.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Sluket er nedsenket i gulvet, men gulv for øvrig har ikke fall og det måles noen svanker punktvis. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulv, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegg har utettheter ved skjøter og gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk av støpejern som virker å klemme belegget.

-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:
-Belegg har utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vegger i våtsone kan ikke anses som vanntett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Sluket har rust og dette samt alder tilsier at forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1969

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Glass i flere overfronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekeovn og platetopp

---

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har avflassing og sår som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og dette har forekommet flere steder.
-Noen synlige skjevheter og ufagmessige detaljer. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Overgang mellom avløp av plast og støpejern er ikke fagmessig tettet. Risiko for lukt og lekkasje er til stede.
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Hvis kjøkkeninnredning står på laminatgulv så er ofte dette medvirkende årsak da gulvet ikke ligger flytende.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tapet, mdf-plater og malt murpuss på vegger. Malte trefiberplater og malt panel i taket.

Merknader:
-Det er noe synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat på gulv. Ukjent oppbygning av undergulv, men tegn til oppforet trekonstruksjon.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder nederst på vegger.
-Oppforet gulv av tre mot eldre underliggende betong er en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader og innkapsling av fukt.
-Det er knirk og fjøring i gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv, men overnevnte risikoopplysninger kan også være medvirkende. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er påforede vegger mot terreng i entré/trapp og her ble det boret hull i konstruksjonen.

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i rom under terreng kan bidra til å opprettholde høy luftfuktighet som kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Eldre kobberrør og støpejernsrør 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 passert og utskifting kan planlegges. Rust og korrosjon er typiske alders-symptomer. Risiko for grodde vannrør kan gi redusert vanntrykk og risiko for rue innsider av avløp gjør disse mindre selvrensende og kan tettes over tid.
-Lufting av avløp er blindet på loftet. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Ved mangelfull lufting så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter som er merket med produksjonsår 2014. Plassert i krypkjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og berederens plassering gjør også at eventuelle lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe som er merket med produksjonsår 2016.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft hovedsakelig ved åpning av vinduer og dører. Det er montert avtrekksvifter på bad og toalettrom i 2.etg.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Toalettrom i 1.etg og vaskerom har ikke avtrekk og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Mangelfull og begrenset løsning for ventilasjon og luftutveskling kan gi redusert kvalitet på inneluften og tidvis høy luftfuktighet. Risiko for negative bygningsmessige og helsemessig konsekvenser er til stede.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap i u.etg med nyere automatsikringer. Eldre sikringsskap og skrusikringer i 2.etg. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 21.juni 2013
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for 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.
-Det ble påvist flere løse kabler.
-Plugg/stikk til varmtvannsbereder var varm på befaring. Fast tilkobling til el-anlegget anbefales da dagens løsning gir økt risiko for varmegang og branntilløp.
-Overnevnte forhold tilsier at det er nødvendig at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll og utbedringer av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er kun entré/trapp i underetasje vist på tegninger og resten er merket som ikke utgravet. Deler av entré/trapp er merket som boder og endring til entré krever søknad om bruksendring.
-Tilbygget entré og inngangsparti i 1.etg er ikke vist på tegninger.
-Kott i 2.etg er mindre enn hva tegninger viser og det store innredede rommet har endret utforming og størrelse.
-Planløsninger har flere endringer.
-Veranda er ikke vist på tegninger. og fasader har flere endringer i henhold til tegninger.
-Det finnes ikke tegninger for tilleggsbygning som er innredet med bar og denne er ikke lovlig oppført.
-Utforming av den største garasjen samsvarer ikke med tegninger som ligger til grunn for gitt tillatelse og søknad om endret tillatelse er ikke gitt. Garasjen ligger utenfor tomtegrensen. Det er ikke gitt ferdigattest for garasjen.

FERDIGATTEST:
-Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes på denne eiendommen i byggesaksarkivet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Det kan påregnes søknadsprosess da det er utført flere tiltak som ikke er i tråd med gitt tillatelse og utført uten gitt tillatelse.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	-Det er synlig innsig av vann i krypkjeller. Utvendige tiltak med drenering, fuktsikring og terrengforhold kan begrense dette. Tiltak for sikring mot at vann smales i dammer i krypkjeller anbefales da nærliggende trekonstruksjoner kan påvirkes negativt over tid. -Ventiler er blokkert. God gjennomlufting er vesentlig for å opprettholde så tørre forhold som mulig. -Deler av etasjeskillet er åpent og dette kan føre til varmetap og inntrengning av mus/skadedyr. -Det er synlige fuktskader i konstruksjon over kryprom under tilbygget entré.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng, samt krypkjeller.
2.1	Yttervegger
	-Pussede og murte fasader har oppsprekking og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vedlikehold kan påregnes for å unngå fuktopptrekk, vanninntrengning og skader på nærliggende konstruksjoner. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Liggende kledning har sprekker, vridninger og noe råte. Alder- og værslitasje samt etterslep på vedlikehold er årsak og utskiftning kan påregnes. -Setningsskader under tilbygget entré tilsier at vegger og overliggende konstruksjoner må rehabiliteres.
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 og dører tar i karmer og trenger justering. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom karmer og mur/kledning utvendig. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Ett kjøkkenvindu har tegn til punktert glass. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er skjolder og misfarging på trevirket ved og nedenfor skorstein. Taket har nylig blitt lagt om og årsaken kan være utbedret, men trevirket burde vært skiftet ved omlegging av yttertak. -Papp som etablerer spalte mellom isolasjon og bordtak er klemt tett flere steder. Dette begrenser ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Det er noen synlige svanker på taket. Dette kommer som oftest av normal nedbøyning over tid, men burde vært rettet opp ved omlegging av taktekking.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er ikke utført oppretting ved omlegging av taket. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Vindskier og toppbord er ikke skiftet og ikke tilpasset ny taktekking. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men disse er modne for utskifting og beskyttelse mot vanninntrengning i ytterkantene er svekket. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is alle der personer og husdyr kan oppholde seg. Det er ikke montert på baksiden.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Se punkt 4.1 for avvik angående ventilering av lukket konstruksjon. Ventiler i ender av luftene gir gjennomlufting av åpne konstruksjoner. -Det er påvist felter med misfarging og noe råte på trevirke. 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. Manglende ventilering er også ofte medvirkende årsak. -Rør for lufting av avløp er ført ut på loft. Røret er nå blindet, men hvis dette har ligget åpent tidligere så har dette ført fuktig luft ut på loft er medvirket til overnevnte avvik. -Deler av konstruksjoner mellom kaldt og innredet loft mangler isolasjon og dette vil føre til varmetap. -Det er påvist ekskrementer fra mus på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TERRASSE/VERANDA -Det registreres bom under enkelte fliser 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. -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Flislagt gulv har ikke fall som leder vann bort. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Gulv av trekonstruksjoner har noen synlige planavvik som indikerer mangelfull understøtte/fundament. Forsterkning og oppretting kan planlegges. -Støpt dekke under terrasse har avskalling og rusten armering på undersiden. Dette vil svekke konstruksjonens bæreevne. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet i henhold til krav som gjaldt da dette ble bygget. Høyden er for liten. Fallsikring er ikke ivaretatt. -Trevirke trenger overflatebehandling og vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot fukt og råte. BALKONG: -Det er fall på gulvet mot rekkverk, men gulvet har en forhøyning på midten som kan hindre vann i å renne bort. Tekking har utettheter med spiker gjennom overflaten. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller heller ikke eldre krav. Fallsikring er ikke ivaretatt. STØPTE REPOS: -Konstruksjoner ved inngang til vaskerom og entré i 1.etg har slitasje og setninger. Fallsikring er ikke tilfredsstillende ved entré.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vegger har utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vindu og dør samt omramminger i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt skader på vindu og dør. -Innredning har skader og svelling stedvis. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 50mm lavere enn gulv ved dør, men gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fall. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet. -Belegg har utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Tapet og plater på vegger er løse og har stor slitasje. Forventet brukstid har passert. Det samme gjelder himling med ujevnheter og misfarging. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i våtrom. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Sluket er nedsenket i gulvet, men gulv for øvrig har ikke fall og det måles noen svanker punktvis. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulv, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Belegg har utettheter ved skjøter og gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes
8.1	Kjøkken Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Kjøkkeninnredning har avflassing og sår som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og dette har forekommet flere steder. -Noen synlige skjevheter og ufagmessige detaljer. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Overgang mellom avløp av plast og støpejern er ikke fagmessig tettet. Risiko for lukt og lekkasje er til stede. -Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Hvis kjøkkeninnredning står på laminatgulv så er ofte dette medvirkende årsak da gulvet ikke ligger flytende.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er noe synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder nederst på vegger. -Oppforet gulv av tre mot eldre underliggende betong er en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader og innkapsling av fukt. -Det er knirk og fjøring i gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv, men overnevnte risikoopplysninger kan også være medvirkende. Ytterligere undersøkelser anbefales.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i rom under terreng kan bidra til å opprettholde høy luftfuktighet som kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør og støpejernsrør 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 passert og utskifting kan planlegges. Rust og korrosjon er typiske alders-symptomer. Risiko for grodde vannrør kan gi redusert vanntrykk og risiko for rue innsider av avløp gjør disse mindre selvrensende og kan tettes over tid. -Lufting av avløp er blindet på loftet. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Ved mangelfull lufting så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og berederens plassering gjør også at eventuelle lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Toalettrom i 1.etg og vaskerom har ikke avtrekk og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Mangelfull og begrenset løsning for ventilasjon og luftutveskling kan gi redusert kvalitet på inneluften og tidvis høy luftfuktighet. Risiko for negative bygningsmessige og helsemessig konsekvenser er til stede.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår hovedsakelig stabil, men med slitasje og noen utettheter utvendig som vil kreve vedlikehold og utbedringer for at motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Mur og fundamenter på tilbygget entré i 1.etg har større setning skader og hele tilbygget bør utbedres eller eventuelt bygges på nytt. Dette her hovedårsaken til at det gis TG-3. Setningsskader under tilbygget entré tilsier at vegger og overliggende konstruksjoner må rehabiliteres. -Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring med unntak av et lite parti ved inngang. Ny drenering og utvendig fuktsikring anbefales da dette kan begrense innsig av vann som er påvist i krypkjeller.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg har utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vegger har utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Sluket har rust og dette samt alder tilsier at forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg har utettheter i skjøter og ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vegger i våtsone kan ikke anses som vanntett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Sluket har rust og dette samt alder tilsier at forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett og fuktsikkert våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars-Petter Wilhelmsen	Anethe Wilhelmsen

Gateadresse
Kantarellveien 2

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1708

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250041

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere vært mus på sideloft og kryp kjeller. Ikke observert noe de siste 3 årene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytta elektriske i stue kjøkken og nytt sikringsskap

Arbeid utført av: Arnesen og hrögar Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt om tak Bygget garasje

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget terasse Bygget garasje Lagt om tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250041

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikre tomtegrenser. Noe av ny garasje står kanskje litt på Nabo tomt.kart i kart verk stemmer ikke

Document reference: 193250041

Tilleggskommentar

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: 193250041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars petter Wilhelmsen	f01601481660c3ab2fa9a343999a051dcbbdf19f	20.05.2025 20:12:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anethe Wilhelmsen	cbcc681976c42378e4b9126e469fd1791a543986	30.05.2025 09:45:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250041

→ 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

Sarpsborg kommune

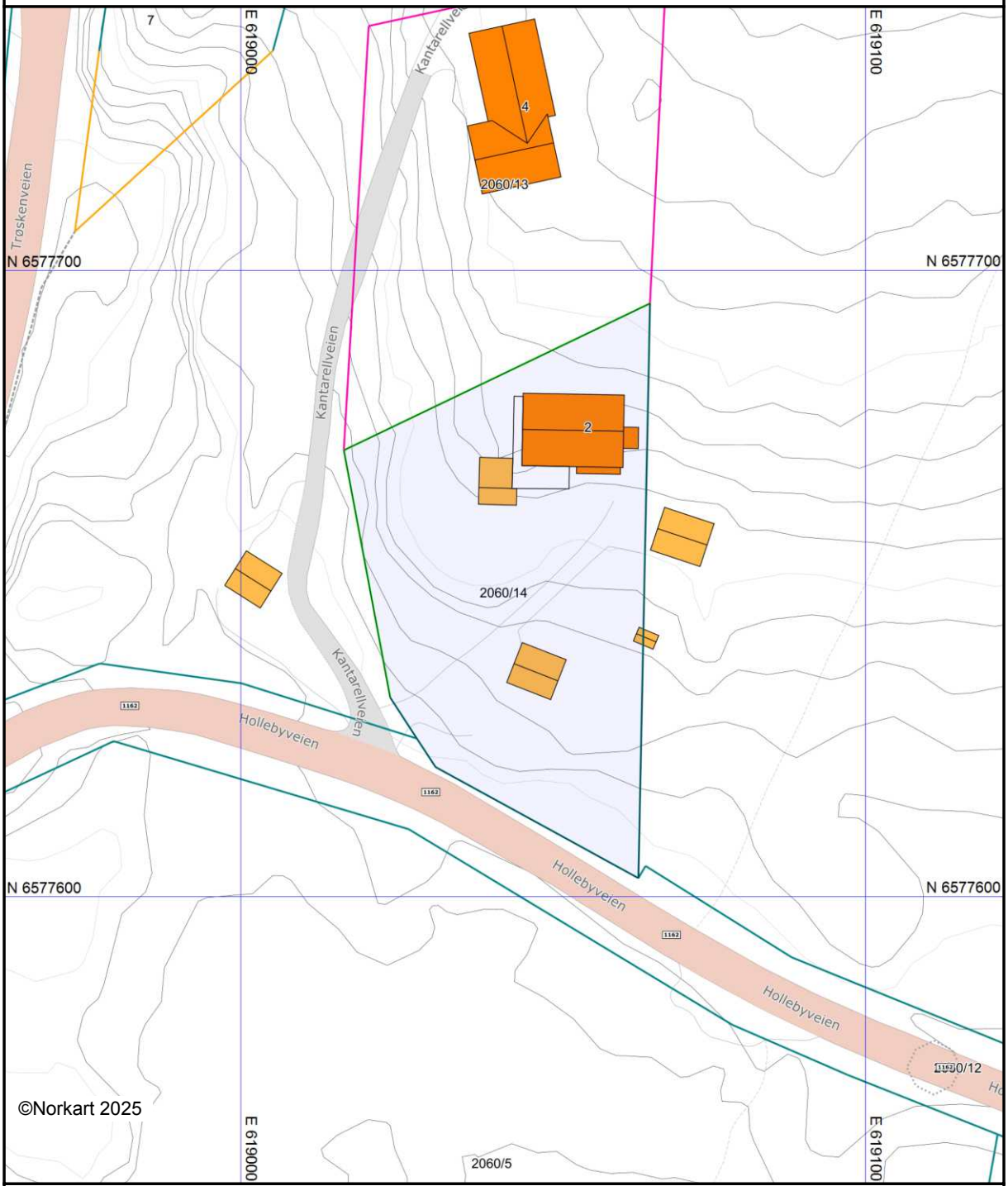
Grunnkart

Eiendom: 2060/14
Adresse: Kantarellveien 2
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

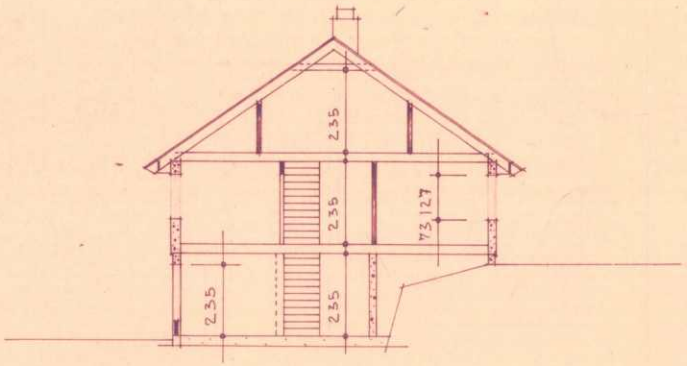
UTM-32

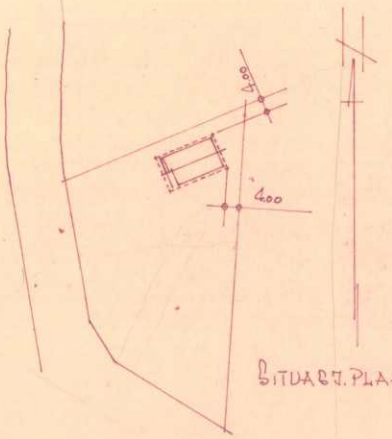
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Stavset blir
med når salinger sette opp.
Situasjonsplanen må kanskje
forandres litt. 2/5-67 Peter

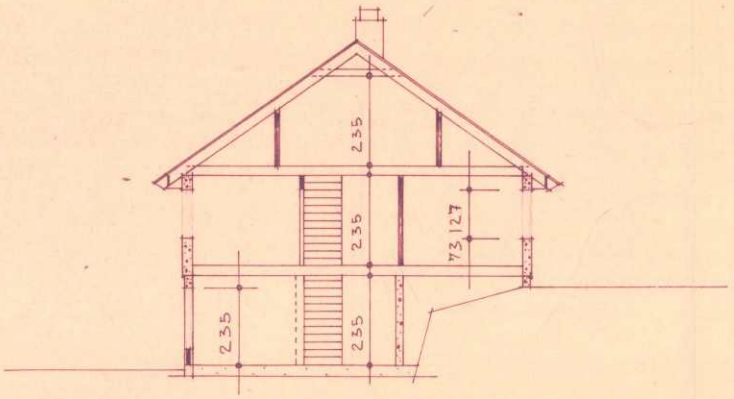


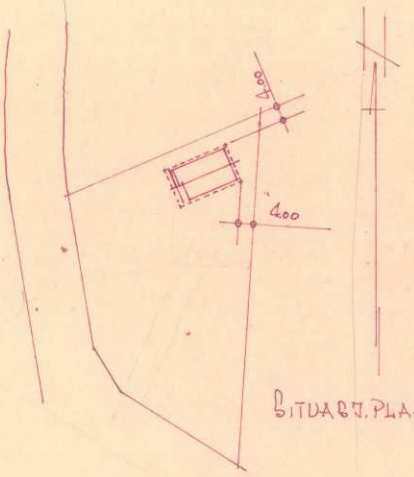


SITUASJ. PLAN M:1.1000

SNITT M. 1.100

Stavset blir
med når salinger sette opp.
Situasjonsplanen må kanskje
forandres mtp. 2/5-67 Tekna



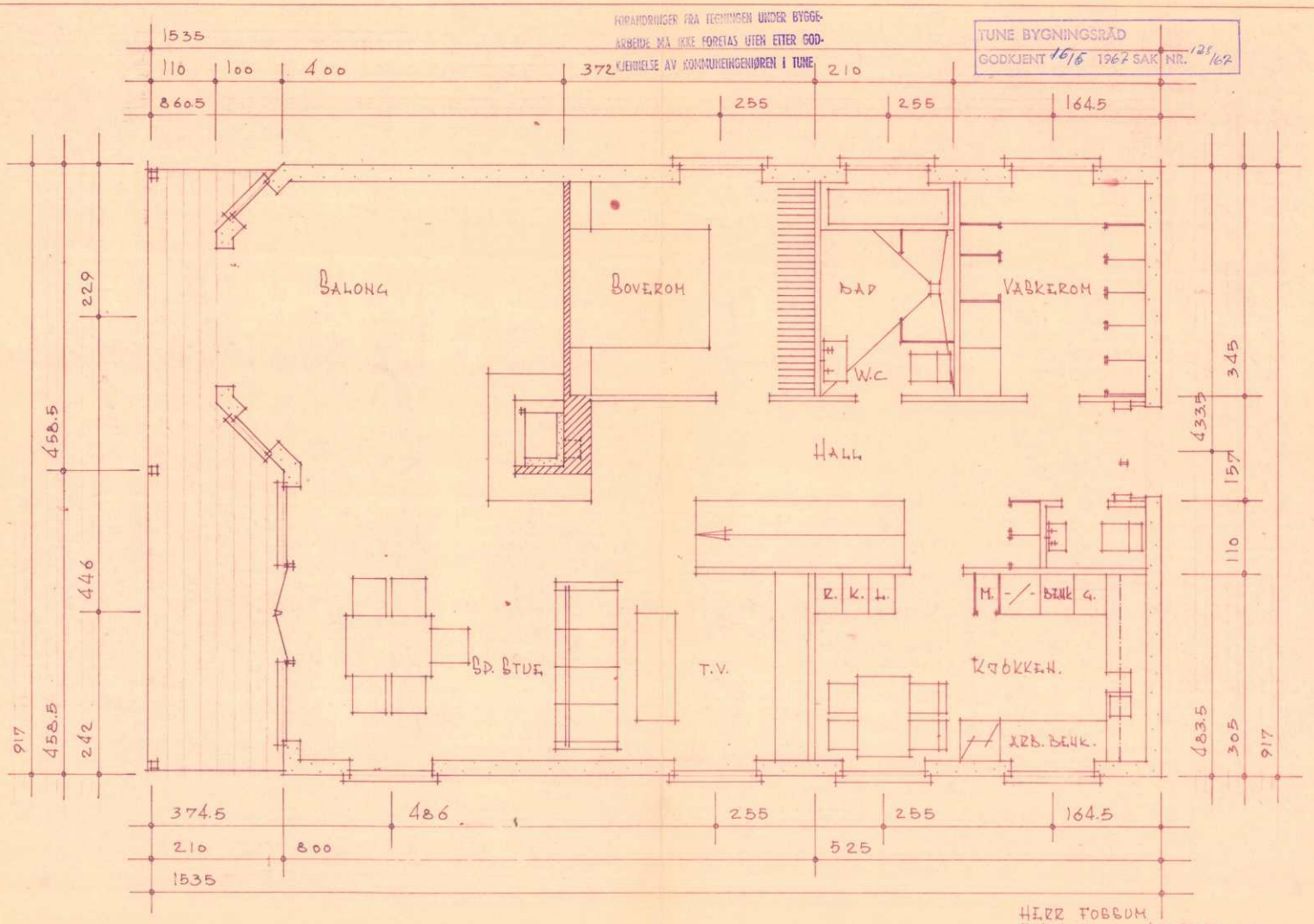


SITUASJ. PLAN M:1.1000

SNITT M. 1.100

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENØREN I TUNE.

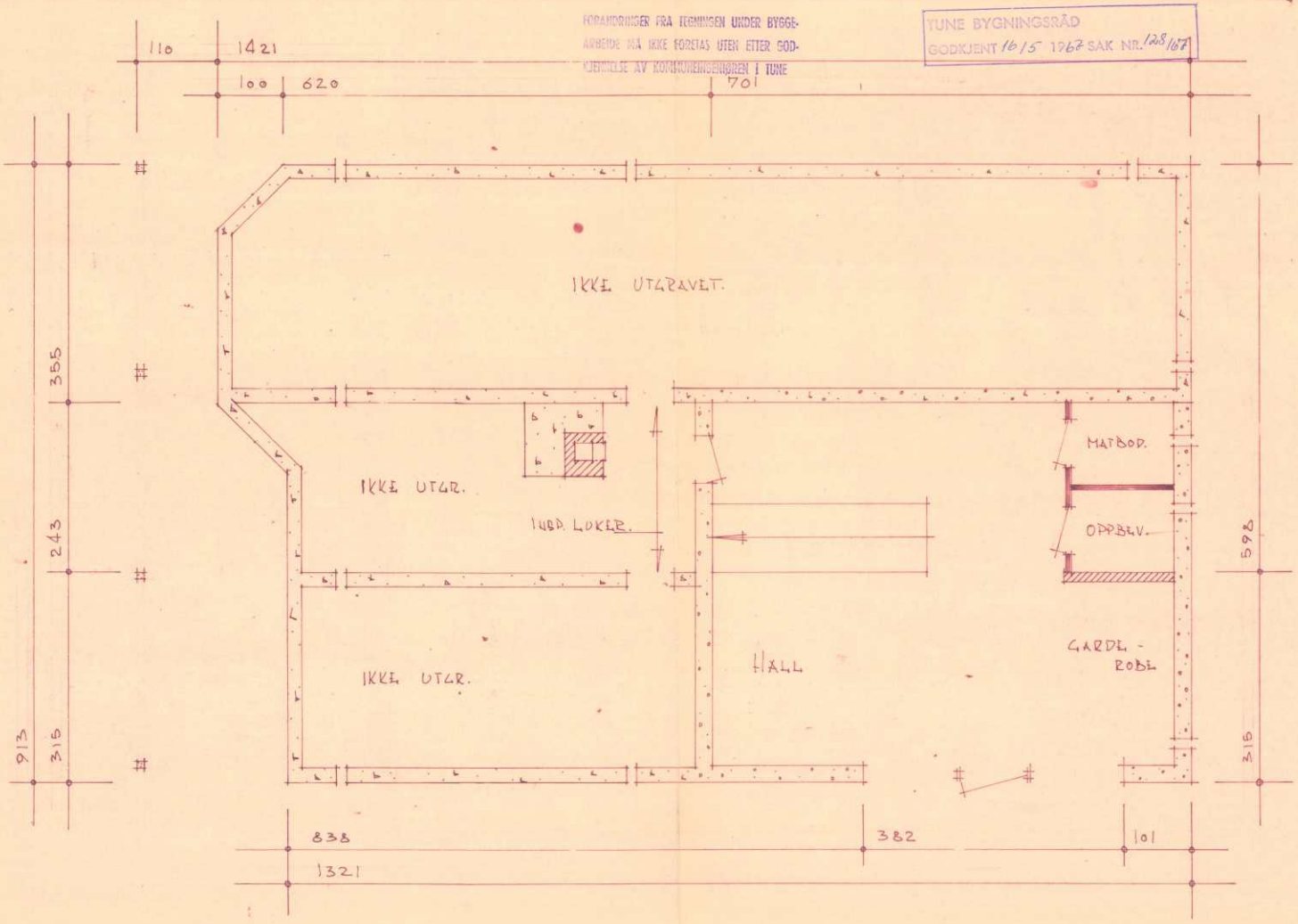
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 16/6 1967 SAK NR. 125/67



HERR FOSSUM
ENEBOLIG, KANTARELLV. 2.
M. 1:50.

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE SKÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 16/5 1967 SAK NR. 128/167

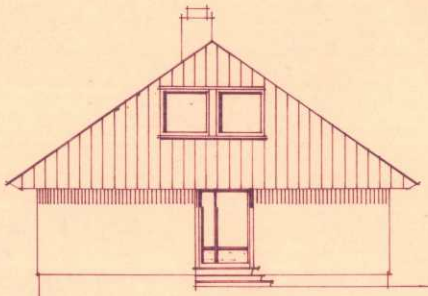


GRUNNPLAN. M: 1.50

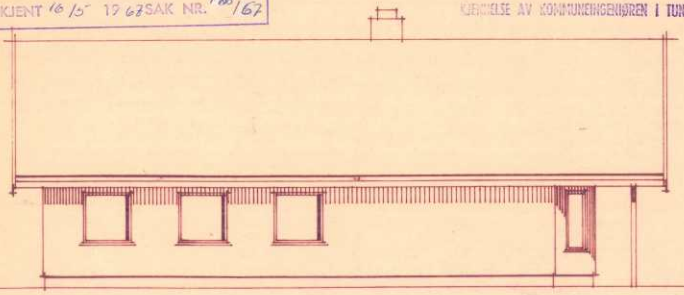
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 16/5 1967 SAK NR. 128/67

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGEARBEIDE KAN IKKE FORETAS UTEN ETTER GODKJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE

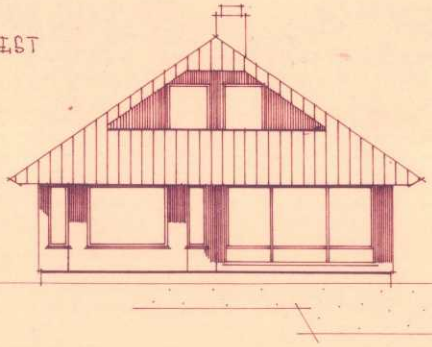
ØST



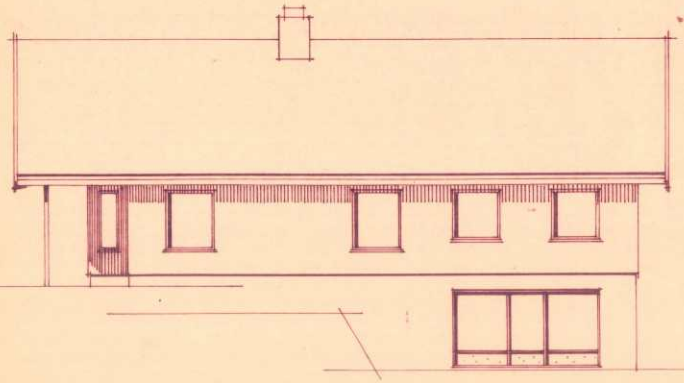
NORD



VEST

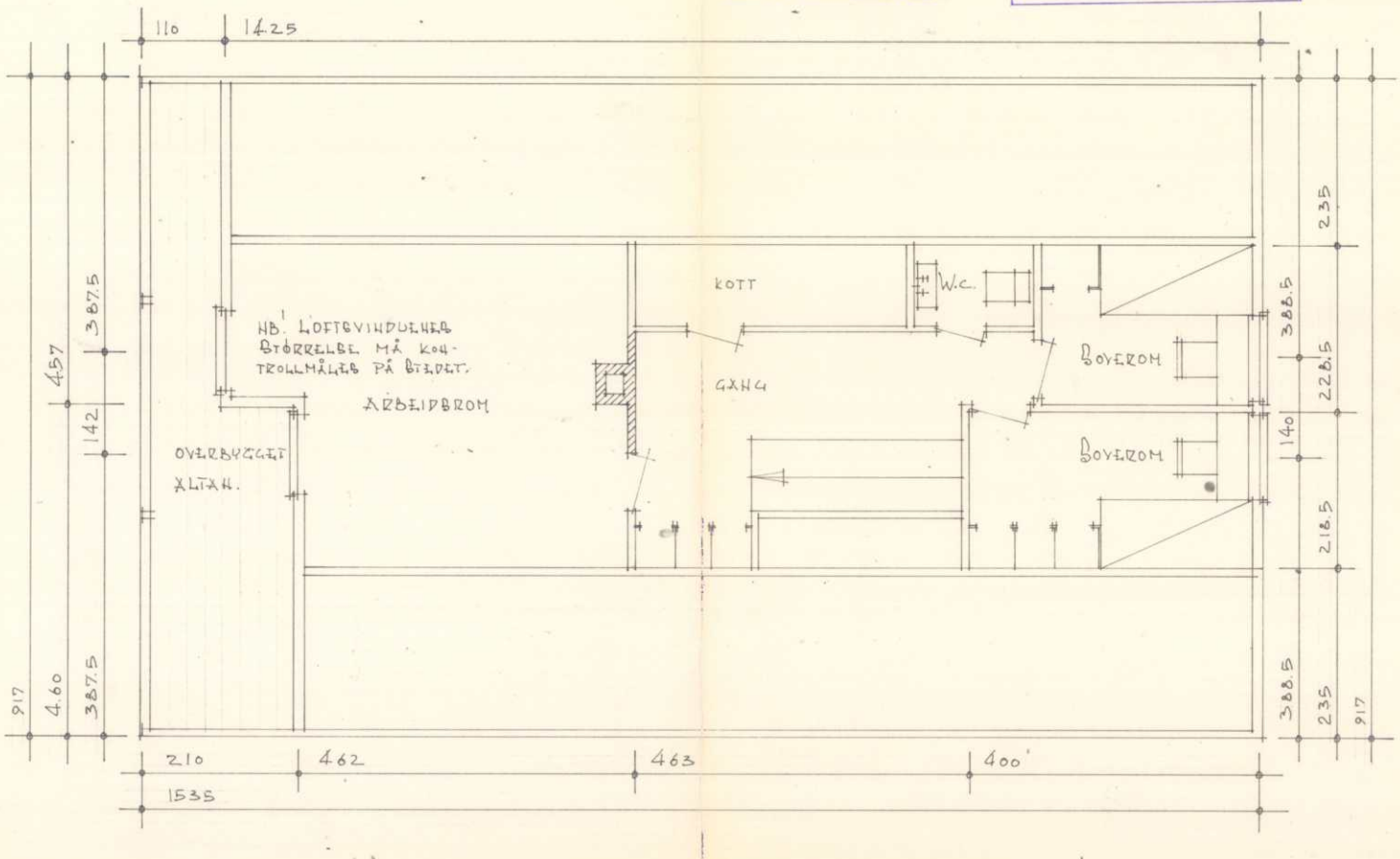


SYD.



FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GODKJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 10/5 1967 SAK NR. 129/62

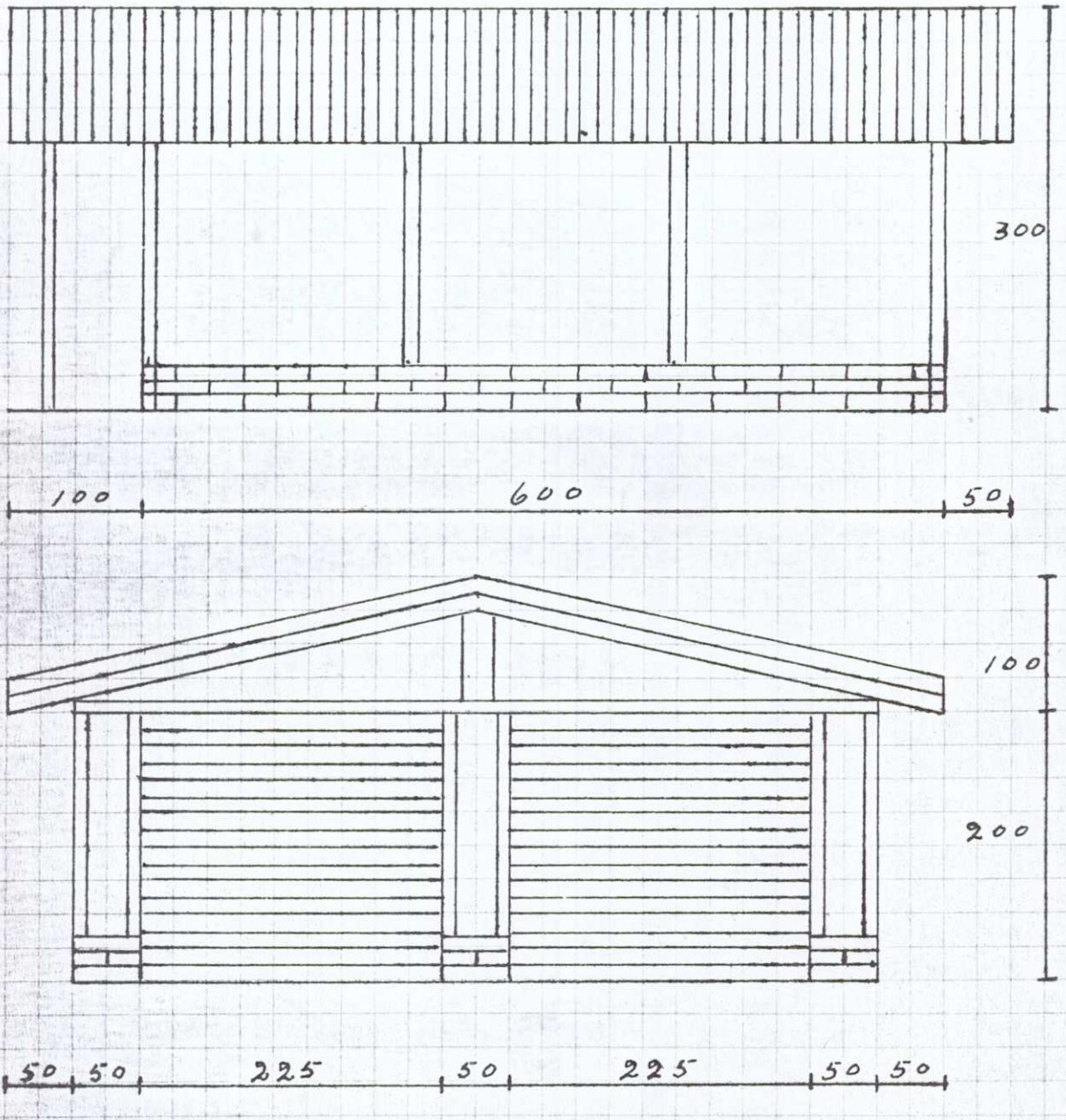


LOFTSPLAN. M.1.50.

Knut P. Fossum

Kantarellveien 2. Tune

Garage mål 1:50



Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Utskriftsdato: 02.05.2025

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2060	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kantarellveien 2, 1708 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	6 471,96 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	4 635,00 kr
Slam	6 199,92 kr
Vann	5 101,26 kr
Sum	**22 920,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 006,25 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	1 stk	2 220,00 kr	1/1	0 %	2 220,00 kr	925,00 kr
Papirbeholder 240 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	163 m3	26,94 kr	1/1	0 %	4 390,81 kr	4 390,81 kr
Eiendomsskatt Bolig	1797900 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	6 472,00 kr	2 696,65 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	255,34 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	208,31 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	816,69 kr
Antatt forbruk vann i år	159 m3	26,94 kr	1/1	0 %	4 283,06 kr	1 769,95 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-107.93 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 907,36 kr	-2 907,26 kr
Tilsynsgebyr slam <50 PE	1 stk	480,00 kr	1/1	0 %	480,00 kr	200,00 kr
Årsgebyr slamanlegg tømmes årlig (opptil 10 m3)	1 stk	6 200,00 kr	1/1	0 %	6 200,00 kr	2 583,31 kr
				Sum	**26 546,51 kr**	**11 945,05 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

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.**	2060	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kantarellveien 2, 1708 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23867541	208	16.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	163

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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: 02.05.2025

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.**	2060	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26796816	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	12171293	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kantarellveien 2, 1708 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
2 etasje	Kombinert ildsted	Nobas	Nobas Kombi
2 etasje	Åpen peis		
2 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 507 Koksovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.06.2007	Tilsyn	22.06.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26796816

BruksenhetId	26796865	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	12171307	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kantarellveien 2, 1708 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26796865.

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.

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	KANTARELLVEIEN 2	Beregnet areal	3021
Etablert dato	09.02.1967	Historisk oppgitt areal	3000
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2060/14
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	28.02.2023 09.03.2023	22/24593		505/11, 2060/7, 2060/13, 2060/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2060/14
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	07.01.2014 07.01.2014	12/07727		505/11, 2060/7, 2060/13, 2060/14
Skylddeling Skylddeling	09.02.1967			2060/7 (-3000), 2060/14 (3000)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6577649.71	619045.84		Ja	3021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WILHELMSEN ANETHE F110887*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frendeveien 29 1708 1708 SARPSBORG	Bosatt (B)
WILHELMSEN LARS-PETTER F260682*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Frendeveien 29 1708 1708 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kantarellveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1708 SARPSBORG	Kirkesogn	02020402 Holleby
Grunnkrets	2507 Holleby	Tettsted	
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12171293		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1969
2	12171307		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1970

1: Bygning 12171293: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1969	13.11.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kantarellveien 2	H0101	2060/14	250	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	138	0	138	0	0	0
U01	0	49	0	49	0	0	0

2: Bygning 12171307: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1970	13.11.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kantarellveien 2	-	2060/14	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2060	**Bruksnr.**	14	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kantarellveien 2, 1708 SARPSBORG								

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

Det tas forbehold om 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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 021 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Skytebane **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 3 021 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 1 808 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_Kraftnett **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover

Delareal	42 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	2 404 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2060/14		
Utskriftsdato	02.05.2025	**Antall datasett**	19

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

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

2 Berørte datasett

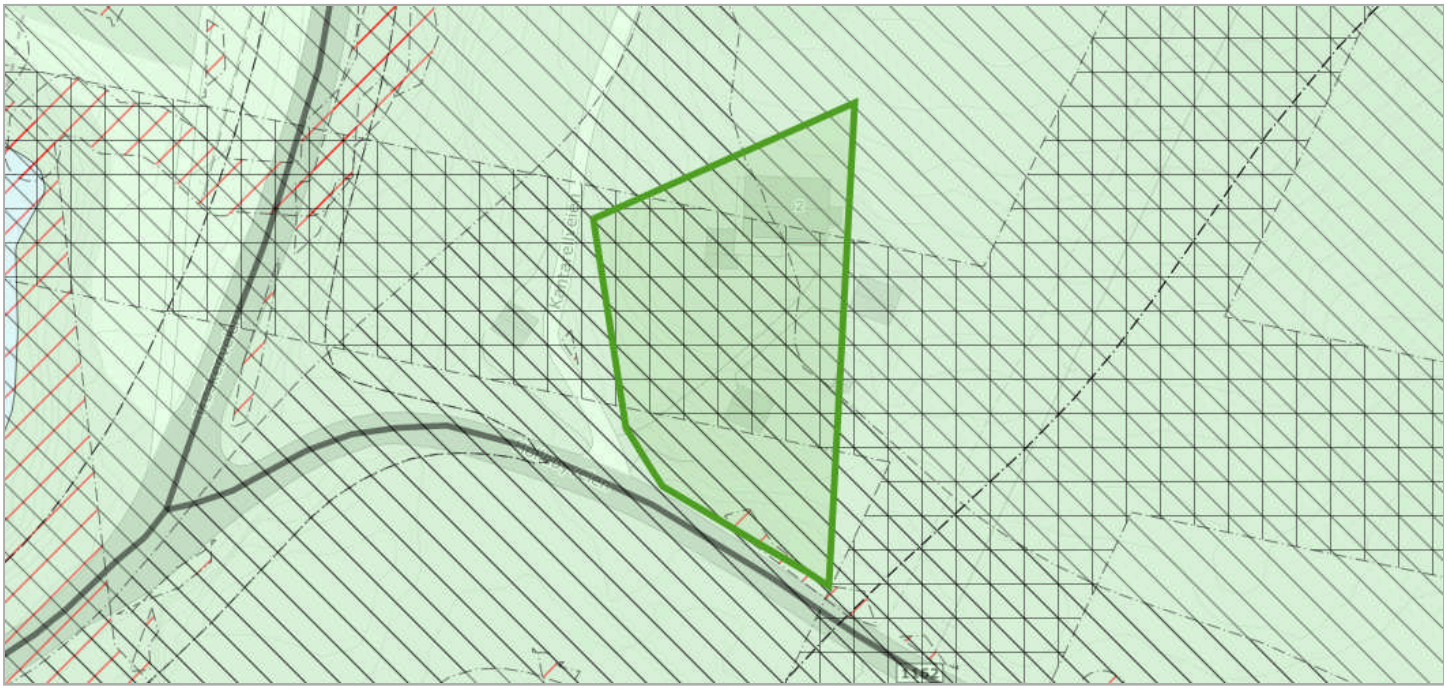
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

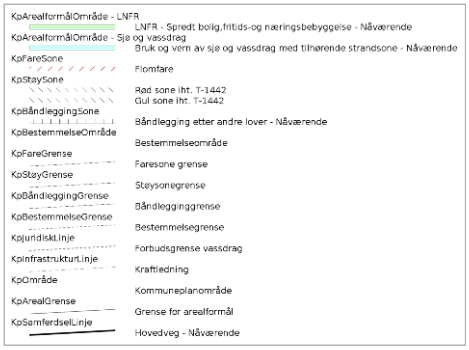
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Båndleggingsone

Arealbruksstatus	Båndlegging
(1) Nåværende	(740) Båndlegging etter andre lover

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Skytebane

(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

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

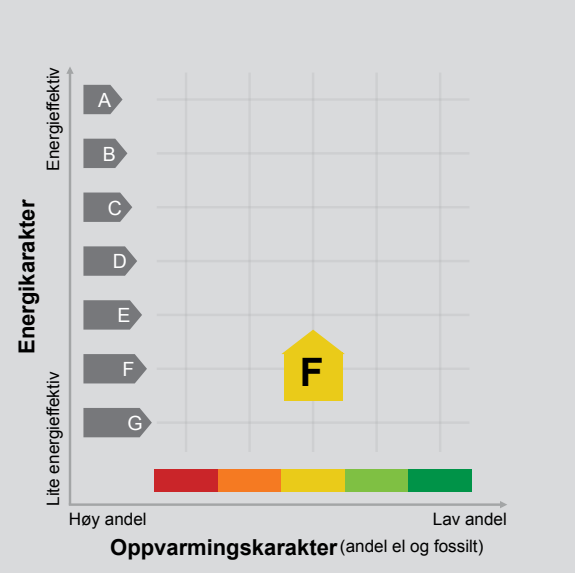
Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

ENERGIATTEST

Adresse	Kantarellveien 2
Postnummer	1708
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2060
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12171293
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133943
Dato	11.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	229
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: 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 23: 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.

Kantarellveien 2

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	6 min 4.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 14 klasser	7 min 4.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	8 min 5.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 371 elever, 18 klasser	7 min 4.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	9 min 6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 6.4 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	10 min 7.2 km

SPORT

Fotballbane electrolux	4 min
Tune banen	6 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	5 min
Actic Sarpsborg	6 min

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	6 min
Sørlie Torget	6 min
Grålum Apotek	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenbekk krysset Linje 142, 640	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	4 min 3.5 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 4.8 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 4.7 km

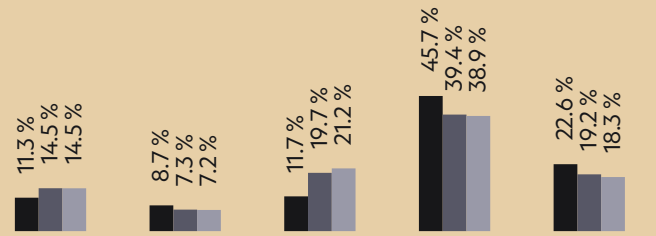
DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	5 min
Coop Extra Grålum	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

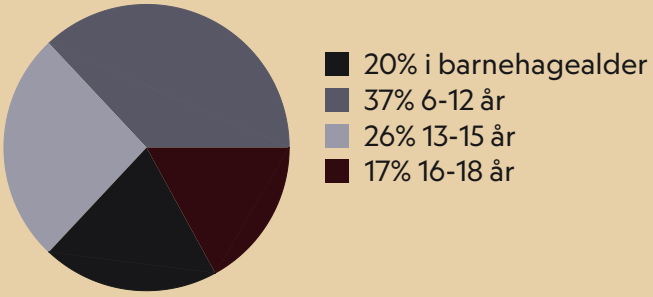
Rema 1000 Grålum	5 min
Coop Extra Grålum	5 min

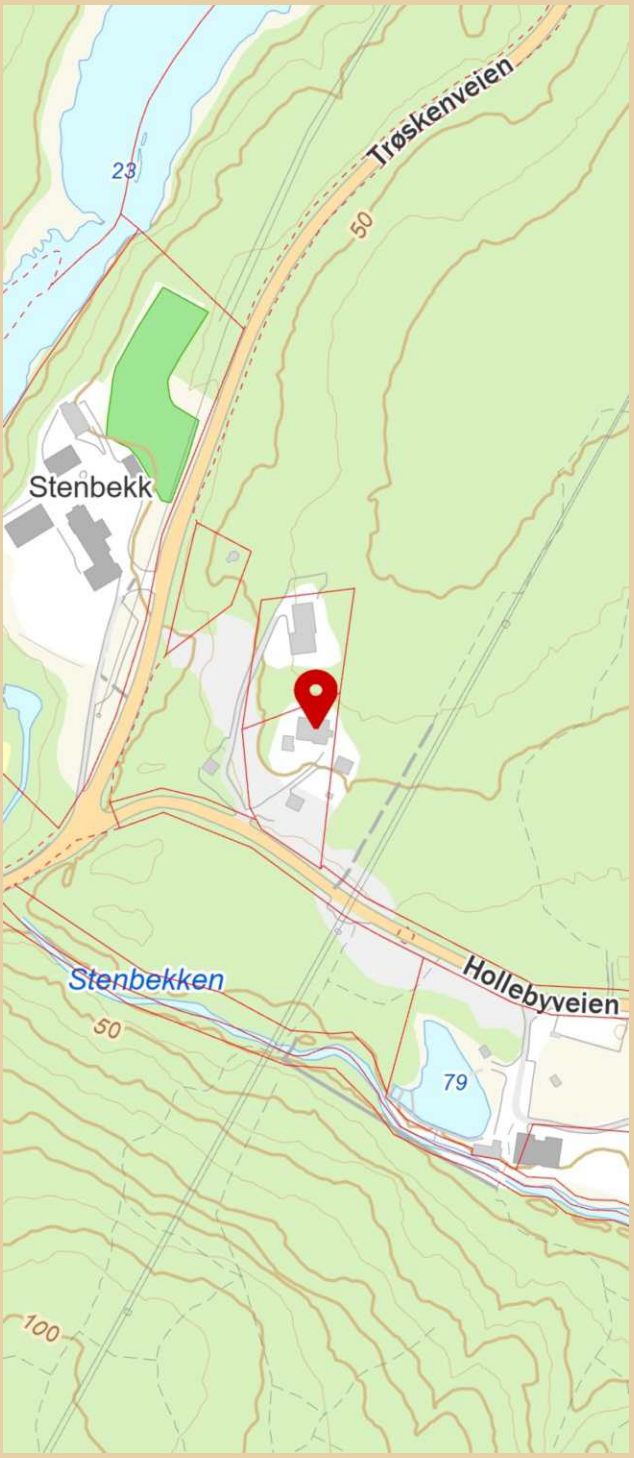
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Holleby	231	108
Kommune: Sarpsborg	58 182	26 432
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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 2025

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:
Kantarellveien 2, 1708 Sarpsborg
Gnr. 2060, Bnr. 14, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250041

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285

E-post: magnus.skinnarmo@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.
