PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SMØRBUKKVEIEN 8B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Festekontrakt

Svarbrev grunneier

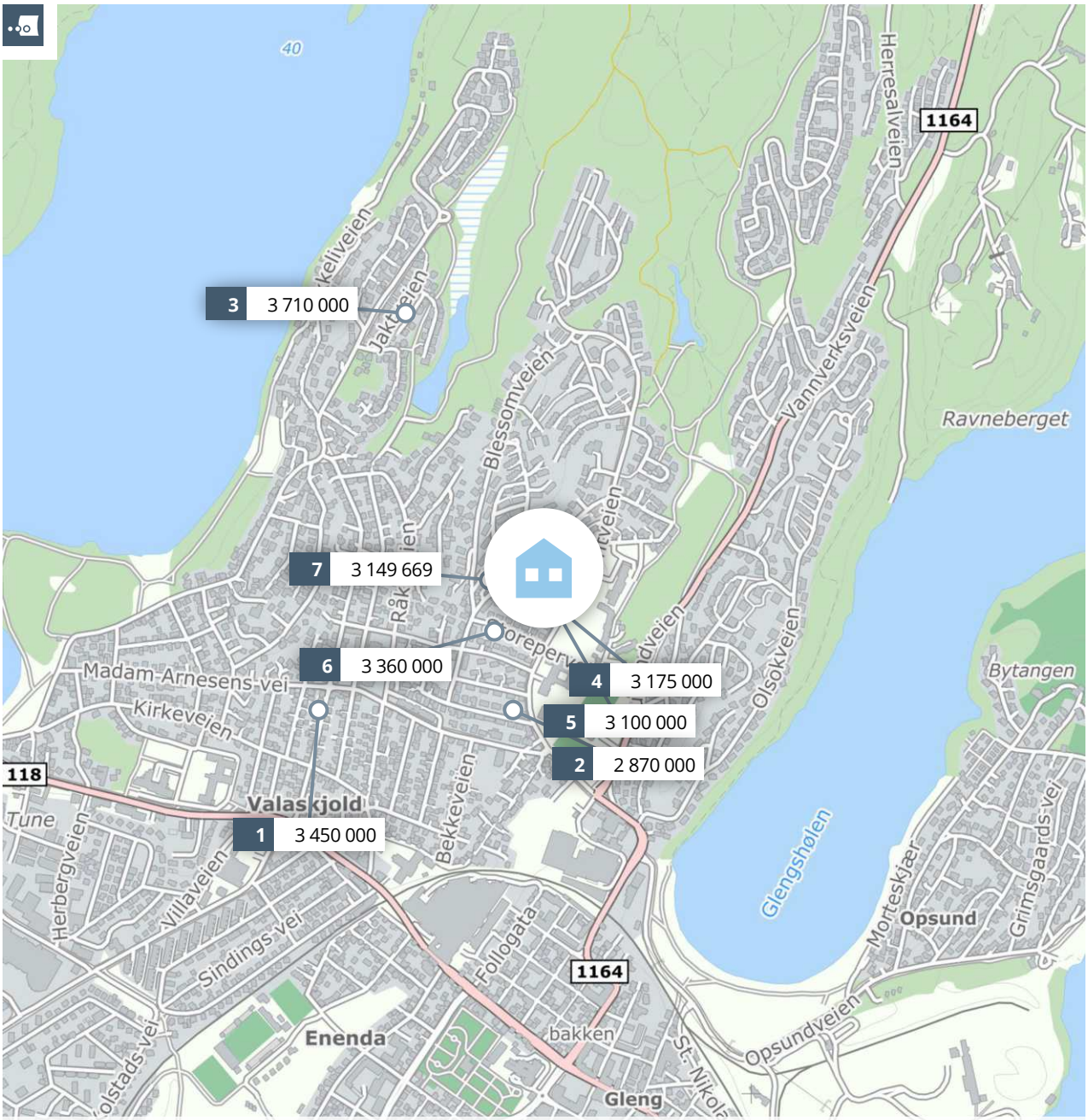
Info vedr innløsing av festetomt

Tinglyst erklæring

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SMØRBUKKVEIEN 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 23.01.2025

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: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smørbukkveien 8 B, 1709 SARPSBORG

Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 1964

GNR 1 BNR 4123 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SABELBERGET

Verdivurdert til

3 400 000

-	3 400 000	25 758
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						490 m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lundgårds vei 13 200 m² 1953 590 m² 1 sov	17.10.2024	3 600 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**17 250**
2 Tyrihansveien 3 B 138 m² 1960 329 m² 3 sov	27.05.2024	3 100 000	**2 870 000**	0	2 870 000	**20 797**
3 Patronveien 6 A 99 m² 1998 585 m² 3 sov	12.08.2022	3 590 000	**3 710 000**	0	3 710 000	**37 475**
4 Askeladdveien 4 B 106 m² 1964 362 m² 2 sov	09.11.2021	3 100 000	**3 175 000**	0	3 175 000	**29 953**
5 Askeladdveien 4 A 101 m² 1964 362 m² 2 sov	09.08.2021	3 200 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**30 693**
6 Storeperveien 10 B 124 m² 1962 430 m² 3 sov	14.05.2021	3 490 000	**3 360 000**	0	3 360 000	**27 097**
7 Jutulveien 24 B 93 m² 1993 2 710 m² 2 sov	24.05.2024	2 800 000	**2 600 000**	549 669	3 149 669	**33 867**

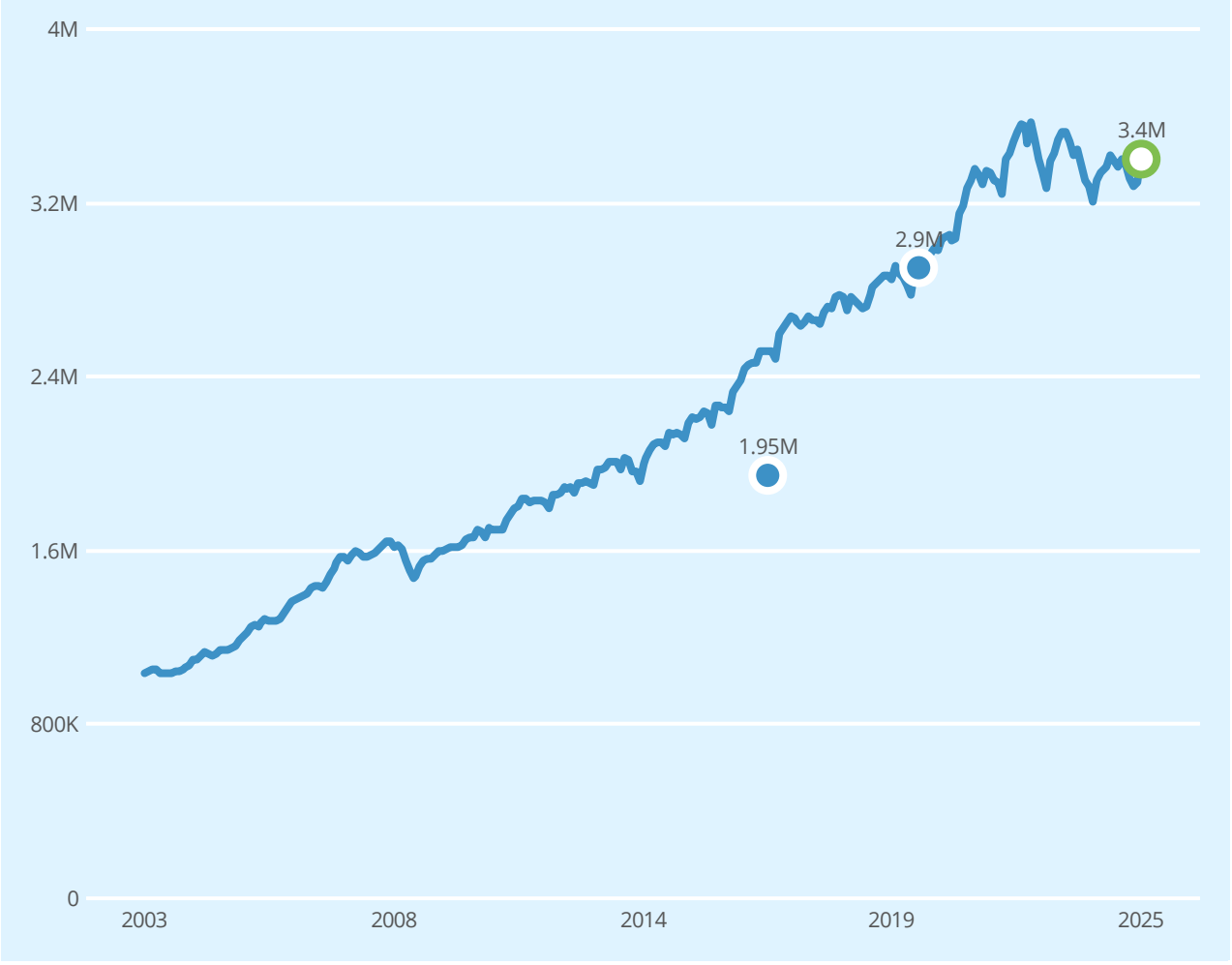
Eiendommen ligger sentralt på Kurland, med gangavstand til både lysløype, dagligvareforretning, skole og barnehage. Området er etablert og barnevennlig, og det er godt kollektivtilbud. Kurland har med sin beliggenhet kort avstand til sentrum og fasilitetene der. Eiendommen vender mot syd og har gode solforhold.

Boligen utgjør halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig, og er effektivt innredet. Boligen over tid pusset opp og modernisert, og har flott veranda og hage bak huset. I kjelleren er det innredet en TV-stue, og det er i tillegg klargjort for innredelse av et ekstra bad. Boligen inneholder entré, stue og kjøkken i første etasje, og tre soverom og bad i annen etasje. Kjelleren har som nevnt TV-stue og rom for bad, ellers vaskerom og lagerplass. Kjelleren har både innvendig og utvendig adkomst.

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

nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.
Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.12.2019	06.02.2020	20.03.2020	2 700 000	2 900 000	0	2 900 000
14.10.2016	26.10.2016	09.01.2017	1 850 000	1 950 000	0	1 950 000

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

26
tomannsboliger
til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

21
tomannsboliger
solgt

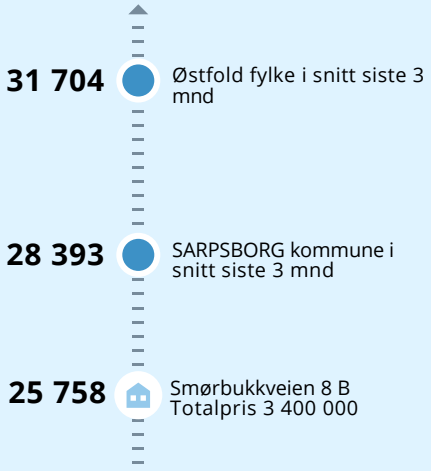


Solgt i snitt i løpet av

106
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Smørbukkveien 8B
1709 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 14/02/2025

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:1, Bnr: 4123
Hjemmelshaver:	Håkon Lavoll Borgen og Yvonne-Desiré Andersson
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 490 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	21 753,88 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1964

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.02.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og møblert. Dels mye lagring i kjeller.
Oppdragsgiver:	Håkon Lavoll Borgen og Yvonne-Desiré Andersson
Tilstede under befaringen:	Håkon Lavoll Borgen, Jostein Mathisen.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med singel og belegningsstein i gårdsplass. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på tomten.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur ligger hovedsakelig under terreng og er oppført i betong med ytong på innsiden. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført i eldre trekonstruksjoner med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel. Vinduer med enkle glass fra byggeår samt flere vinduer med isolerglass av varierende alder. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein. Kaldt loft over 2.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår funksjonell, men med eldre kledning og flere eldre vinduer hvor utskiftning kan planlegges. Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår. Badet ble fornyet i 2016 og fremstår funksjonelt, men med noen ufagmessige detaljer. Varierende alder og tilstand på øvrige bygningsdeler og installasjoner.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Luft til luft varmepumpe fra 2022.
-Varmekabler på badet.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i kjeller og 2.etg, men mangler i 1.etg.
-Brannslukningsapparat plassert i kjellertrapp.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Eierskifterapport utarbeidet av undertegnede i 2019.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
KJELLERNEDGANG 3,6m²: mur/betong, panel, betong
GANG/TRAPP 12,8m²: mur/betong, malt panel, betong
PÅBEGYNT BAD 5,7m²: mur/betong, panel, støpt gulv
VASKEKJELLER/BOD 9,0m²: mur/betong/panel, panel, betong
INNRDET ROM 10,5m²: malt strie, malt panel, belegg

1.etg:
ENTRÉ 2,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
STUE/TRAPPER 33,5m²: malt tapet/mur, mdf-panel, parkett
KJØKKEN 8,6m²: tapet, slett hvitmalt, parkett

2.etg:
TRAPP/GANG 11,0m²: malt tapet/mur, mdf-panel, laminat
SOVEROM/KONTOR 6,6m²: tapet, mdf-panel, malt tregulv
SOVEROM 9,0m²: tapet, mdf-panel, laminat
SOVEROM MED BALKONG 10,9m²: tapet, mdf-panel, malt tregulv
BAD 3,2m²: våtromsplater, slett hvitmalt, belegg

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.

©mstr.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.
-Stedvis synlige skjøter og ujevnheter i tapetserte vegger.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPPER:
-Trapper er utformet etter eldre krav og standard.
-Åpninger i rekkverk er større enn 10cm.
-Det mangler håndløper langs vegg i begge trapper.
-Trapp i kjellernedgang mangler håndløpere på begge sider. Trappen er også relativt bratt.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere tilstandsrapport og eier har opplyst om:

2006:
-Dagens taktekking ble lagt i følge tidligere eier.

2016:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Utført av tidligere eier.

2020:
-Oppføring av terrasse. Utført på egeninnsats av dagens eier.
-Byttet forkantbord, takfotbeslag og takrenner. Utført på egeninnsats av dagens eier.

2023:
-Skiftet balkongdør og ett vindu i 2.etg. Utført på egeninnsats av dagens eier.
-Pusset opp tre soverom. Utført på egeninnsats av dagens eier.

2024:
-Huset ble malt to strøk fra grå til sort 2024. Utført på egeninnsats av dagens eiere.
-Pusset opp gang og trapp 2.etg. Utført på egeninnsats av dagens eiere.

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.

©mstr.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
Kjeller	44				30	14
1.Etasje	45	4		22	45	4
2.Etasje	43			5	43	
SUM BYGNING	132	4		27	118	18
SUM BRA	136					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		18				18
SUM BYGNING		18				18
SUM BRA	18					

BRA-i:

KJELLER: kjellernedgang, gang/trapp, vaskekjeller/bod, påbegynt bad, innredet rom.
1.ETASJE: entré, gang/trapp/stue, kjøkken.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: kjellernedgang/bod.
ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,04-2,09 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,34-2,41 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,36-2,40 meter.

-Deler av loft har takhøyde som kan gi måleverdig areal, men er ikke medregnet i BRA grunnet dels ustabilt gulv og varierende høyder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Eldre garasje med støpt gulv.
-Uisolerte yttervegger konstruert i tre, kledd med tømmermannspanel.
-Saltak konstruert i tre, tekket med asfaltpapp.
-Vinduer med enkle glass.
-Eldre vippeport og dør.

Garasje har stor slitasje og behov for rehabilitering. Porten kan ikke åpnes helt, da denne glir av skinner ved åpning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

14/02/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Grunnmur ligger hovedsakelig under terreng og er oppført i betong med ytong på innsiden.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold/overflatebehandling vil opprettholde motstandsdyktighet mot vann.
-Sprekker og avskallinger innvendig gjør at utbedringer anbefales.
-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering. Det ligger synlig grunnmursplast ved en liten del ved varmepumpe, men denne kan ikke forventes å gå helt ned til bunnen av muren. Plasten er ikke klemt og vann kan trenge inn mellom mur og plast.
-Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess. Dette for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein, singel, bark og jord inntil bygningen. 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 under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført i eldre trekonstruksjoner med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres.
-Det observeres sprekker og stedvis råte på kledning samt avflassing og bobler i maling. Utskifting kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer i kjeller fra byggeår med enkle glass. Inngangsdør til kjeller fra byggeår. Ett vindu i stue med enkelt glass og vareramme med enkelt glass fra byggeår. Vindu på loft fra byggeår. Ett stue vindu har 2-lags glass fra 1978 og ett fra 1964. Vinduer på kjøkken, gang i 2.etg og soverom/kontor med 2-lags glass fra 1988. Terrassedør i stue med 2-lags glass fra 2005. Inngangsdør i 1.etg med 2-lags glass fra 2009. Vindu på ett soverom samt på bad med 2-lags glass fra 2014/15. Balkongdør i 2.etg samt vindu ved siden av denne har 2-lags glass fra 2022.

Merknader:
-Ett kjellervindu har sprukket glass. Dette samt øvrige vinduer fra byggeår 1964, 1978 og 1988 har slitasje og alder som tilsier at utskifting kan påregnes.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning og ufagmessig omramming/tetting gir økt risiko for vanninntrenging. Utvendig oppsprekking og avflassing på karmer reduserer motstandsdyktighet mot vann.
-Det er ikke tett rundt vinduer i grunnmur. Vanninntrenging og varmetap kan forekomme.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte tar i karmer.
-Enkelte tettelister er harde og dette kan føre til trekk og varmetap.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med sperrer som ligger an på yttervegger og en knevegg samt at sperrer er sammenføyet i møne.

Merknader:
-Det er etablert luftespalter i takutstikk på en side, men mangler på siden mot veien. Manglende ventilering er ofte medvirkende årsak til sverting og misfarging som er spyling på trevirke i takutstikk. Dagens eier har etablert spalter over balkong for å begrense problemet.
-Spenn og dimensjon på taksperrer er i minste laget for å bære tung tekking som takstein og forsterkinger kan vurderes for å begrense nedbøyning og svekkelse av konstruksjon.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein som er fra rundt 2001 i følge tidligere salgsoppgave. Inspisert fra bakkeplan. Høyde til takfot tilsa at inspeksjon på tak ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig.

Merknader:
-Takstein har slitt toppsjikt som vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid og dette samt alder setter grunnlag for valg av tilstandsgrad. Tiltak med utskifting av deler av underliggende trevirke kan påregnes når taket skal legges om neste gang.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til loft fra nedfellbar luke og stige. Gulv på deler av loftet. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Misfarging og sverting på trevirke kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som danner kondens mot kalde flater samt begrenset ventilering. Det er ukjent om det ble lagt ny dampsperre da himlinger i 2.etg ble fornyet. Eldre eller utett dampsperre samt utette gjennomføringer og luker er oftest årsak til luftlekkasjer.
-Isolasjon på rør for lufting av avløp er løs og her kan kondens oppstå.
-Loftluke er moden for utskifting. Det er risiko for at stigen glir fra hverandre.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 22m²:
Utgang fra stue til terrasse som også har trapp til hagen. Begrenset mulighet for kontroll av fundamentering og understøtting, men terrassen fremstår stabil på befaring.

BALKONG 5m²:
Utgang fra soverom til balkong med bjelker som er utkraget fra etasjeskille. Fremstår stabil på befaring. Spalter mellom gulvbord gir ok avrenning av overflatevann.

Merknader:
TERRASSE:
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. Krav til høyde er 1,0 meter og dette gjaldt også da terrassen ble bygget i 2020. Trapp mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke ivaretatt. Deler av terrassen ligger ikke mer enn 0,5 meter over terreng og her er det ikke påkrevd med rekkverk.
-Gulvbord ligger tett sammen og dette begrenser avrenning av vann og kan gi økt slitasje og nedsatt forventet brukstid.
BALKONG:
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. Krav til høyde var 1,0 meter da rekkverket ble montert. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Noe porøst trevirke ytterst på eldre bjelker. Dette kan gjøre at innfestede stolper og bord løsner over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Våtromsplater på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant og høyskap på siden
-Dusj på vegg med to-veis glassdør til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader: -Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget langs hele bunnlist. Stedvis mindre avskallinger og åpne skjøter påvist. Risiko for skader på plater og bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Innkassing til toalett har plater som går helt ned til gulv. Dette gir økt risiko for fuktskader på plater.
-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. Døren har fuktskade i bunnen.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert i dusjhjørne nære døren.
-Belegg fremstår helt og fagmessig utført der kontroll kunne utføres. Ukjent tilstand bak innkassing til toalett.

Merknader:
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv i ytterkanter, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og noe vann blir liggende ved spyling. Bruks- og lekkasjevann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-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:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget langs hele bunnlist. Stedvis mindre avskallinger og åpne skjøter påvist. Risiko for skader på plater og bakenforliggende konstruksjon er til stede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Foliert benkeplate.
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
-Komfyrvakt installert

Merknader:
-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen avflassinger, skjevheter og slitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.
-Det er ikke fuget mellom benk og vegg og her kan vann renne inn og føre til fuktskader.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Murpuss, ytong, tapet, panel og tegl på vegger. Panel i himlinger.

Merknader:
-Det observeres stedvis noe saltutslag nederst på vegger. Dette kommer som oftest av manglende utvendig og underliggende fuktsikring som gjør at mur og betong trekker fukt fra grunnen.
-Stedvis sprekker og avskallinger i puss. Normalt i henhold til alder, men bør holdes ved tilsyn for forandringer da dette kan indikere jordtrykk eller setninger.
-Det er ikke etablert ventiler i alle rom. God ventilering i rom under terreng er viktig pga tidvis høy fuktbelastning.
-Panel i himlinger går ut over vinduer og dette gir risiko for råte i trevirket samt trekk og varmetap.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunnen. Belegg i innredet rom.

Merknader:
-Eldre støpt gulv mot grunn kan ikke forventes å være isolert eller fuktsikret mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar ofte til fuktopptrekk i mur- og betongkonstruksjoner som kommer til syne ved blant annet saltutslag.
-Betonggulv har sprekker og ujevnheter.
-Belegg lagt på eldre betonggulv løsner ofte over tid pga manglende fuktsikring under betong.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv med lukkede trekonstruksjoner mot terreng og hullboring og fuktmåling er derfor ikke utført.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Synlige avløpsrør i plast. Det er ukjent om det ligger eldre rør av kobber og støpejern under kjellergulv.

-Stoppekran er plassert ved vaskemaskin i kjeller og fungerer på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Lufting av avløp er ført over tak. Staking/rensing kan gjøres fra sluk og oppstikk av rør i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rør-i-rør system er ikke montert som komplett lekkasjesikret anlegg. Det er ikke montert fordelingsskap og det er ikke endetetting ved tilkobling på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk.
-Det er mangelfull klamring av vannrør flere steder. Bevegelser og trykkslag kan svekke sammenføyninger og koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert hvilken type innebygget toalettsisterne som er benyttet og hvordan denne er lekkasjesikret. Hvis denne ikke er plassert i vanntett hulrom så kan eventuelle lekkasjer føre til skader på bakenforliggende konstruksjoner.
-Oppstikk av rør i påbegynt bad er ikke fagmessig blindet og dette kan føre til lukt fra anlegget.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 225 liter som er merket med produksjonsår 2017. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år. Dette forutsetter jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i enkelte vinduskarmer og yttervegger i enkelte rom. Avtrekksvifte montert på badet.

Merknader:
-Det er ikke ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Det mangler ventiler i 1.etasje samt i to rom i 2.etasje. I kjeller er det kun ett rom som har ventil.
-Det er ikke etablert avtrekk fra vaskerom.
-Overnevnte forhold vil gi tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette gir økt risiko for fuktproblemer og negative helsemessige konsekvenser.

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 2025

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

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 tilstrekkelig festet.

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

Nyere sikringsskap og automatsikringer. 18 kurser inkludert overspenningsvern og overbelastningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Nytt opplegg leilighet. Utført av Odin Elektro AS, datert 30.01.2019
-Varmekabel kjeller. Utført av Odin Elektro AS, datert 11.02.2019
-Installering av ny hovedkabel og hovedsikring i forbindelse med montering av nytt felles tilknytningsskap. Utført av Østfold Elektro AS, datert 31.03.2023

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 20.januar 2025 med frist for utbedring 20.april 2025.
-Stikkontakt på soverom manglet jordforbindelse.
-Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen.

Merknader:
-Det er ikke tett ved en innføring i sikringsskapet.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Det opplyser at pålegg om utbedringer som ble gitt etter siste el-tilsyn er rettet og at dette vil bli meldt inn og dokumentert.
-Alder på deler av anlegg, manglende dokumentasjon samt påviste avvik tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Ett innredet rom i kjeller benyttes som tv-stue. Rommet er ut ifra tegninger i byggesaksarkivet benevnt som tilleggsdel og dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det må også etableres vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys for at rommet skal kunne benyttes til varig opphold.
-Terrasse ved 1.etasje er ikke vist på tegninger. Nærhet til nabogrense gjør at denne kan være søknadspliktig og dette bør avklares med kommunens byggesaksavdeling.
-Det finnes ikke tegninger eller øvrige dokumenter i byggesaksarkivet som kan verifisere at garasjen er lovlig oppført.

FERDIGATTEST:
-Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes på denne eiendommen i byggesaksarkivet i følge skriv fra Sarpsborg kommune. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Vedlikehold/overflatebehandling vil opprettholde motstandsdyktighet mot vann. -Sprekker og avskallinger innvendig gjør at utbedringer anbefales. -Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering. Det ligger synlig grunnmursplast ved en liten del ved varmepumpe, men denne kan ikke forventes å gå helt ned til bunnen av muren. Plasten er ikke klemt og vann kan trenge inn mellom mur og plast. -Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess. Dette for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.
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 under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres. -Det observeres sprekker og stedvis råte på kledning samt avflassing og bobler i maling. Utskifting kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Ett kjellervindu har sprukket glass. Dette samt øvrige vinduer fra byggeår 1964, 1978 og 1988 har slitasje og alder som tilsier at utskifting kan påregnes. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning og ufagmessig omramming/tetting gir økt risiko for vanninntrenging. Utvendig oppsprekking og avflassing på karmer reduserer motstandsdyktighet mot vann. -Det er ikke tett rundt vinduer i grunnmur. Vanninntrenging og varmetap kan forekomme. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte tar i karmer. -Enkelte tettelister er harde og dette kan føre til trekk og varmetap.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er etablert luftespalter i takutstikk på en side, men mangler på siden mot veien. Manglende ventilering er ofte medvirkende årsak til sverting og misfarging som er spyling på trevirke i takutstikk. Dagens eier har etablert spalter over balkong for å begrense problemet. -Spenn og dimensjon på taksperrer er i minste laget for å bære tung tekking som takstein og forsterkinger kan vurderes for å begrense nedbøyning og svekkelse av konstruksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har slitt toppsjikt som vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid og dette samt alder setter grunnlag for valg av tilstandsgrad. Tiltak med utskifting av deler av underliggende trevirke kan påregnes når taket skal legges om neste gang. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Misfarging og sverting på trevirke kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som danner kondens mot kalde flater samt begrenset ventilering. Det er ukjent om det ble lagt ny dampsperre da himlinger i 2.etg ble fornyet. Eldre eller utett dampsperre samt utette gjennomføringer og luker er oftest årsak til luftlekkasjer. -Isolasjon på rør for lufting av avløp er løs og her kan kondens oppstå. -Loftluke er moden for utskifting. Det er risiko for at stigen glir fra hverandre.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. Krav til høyde er 1,0 meter og dette gjaldt også da terrassen ble bygget i 2020. Trapp mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke ivaretatt. Deler av terrassen ligger ikke mer enn 0,5 meter over terreng og her er det ikke påkrevd med rekkverk. -Gulvbord ligger tett sammen og dette begrenser avrenning av vann og kan gi økt slitasje og nedsatt forventet brukstid. BALKONG: -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. Krav til høyde var 1,0 meter da rekkverket ble montert. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Noe porøst trevirke ytterst på eldre bjelker. Dette kan gjøre at innfestede stolper og bord løsner over tid.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget langs hele bunnlist. Stedvis mindre avskallinger og åpne skjøter påvist. Risiko for skader på plater og bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Innkassing til toalett har plater som går helt ned til gulv. Dette gir økt risiko for fuktskader på plater. -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. Døren har fuktskade i bunnen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv i ytterkanter, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og noe vann blir liggende ved spyling. Bruks- og lekkasjevann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget langs hele bunnlist. Stedvis mindre avskallinger og åpne skjøter påvist. Risiko for skader på plater og bakenforliggende konstruksjon er til stede.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen avflassinger, skjevheter og slitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. -Det er ikke fuget mellom benk og vegg og her kan vann renne inn og føre til fuktskader.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det observeres stedvis noe saltutslag nederst på vegger. Dette kommer som oftest av manglende utvendig og underliggende fuktsikring som gjør at mur og betong trekker fukt fra grunnen. -Stedvis sprekker og avskallinger i puss. Normalt i henhold til alder, men bør holdes ved tilsyn for forandringer da dette kan indikere jordtrykk eller setninger. -Det er ikke etablert ventiler i alle rom. God ventilering i rom under terreng er viktig pga tidvis høy fuktbelastning. -Panel i himlinger går ut over vinduer og dette gir risiko for råte i trevirket samt trekk og varmetap.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Eldre støpt gulv mot grunn kan ikke forventes å vøre isolert eller fuktsikret mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar ofte til fuktopptrekk i mur- og betongkonstruksjoner som kommer til syne ved blant annet saltutslag. -Betonggulv har sprekker og ujevnheter. -Belegg lagt på eldre betonggulv løsner ofte over tid pga manglende fuktsikring under betong.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør system er ikke montert som komplett lekkasjesikret anlegg. Det er ikke montert fordelingsskap og det er ikke endetetting ved tilkobling på kjøkken. Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. -Det er mangelfull klamring av vannrør flere steder. Bevegelser og trykkslag kan svekke sammenføyninger og koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert hvilken type innebygget toalettsisterne som er benyttet og hvordan denne er lekkasjesikret. Hvis denne ikke er plassert i vanntett hulrom så kan eventuelle lekkasjer føre til skader på bakenforliggende konstruksjoner. -Oppstikk av rør i påbegynt bad er ikke fagmessig blindet og dette kan føre til lukt fra anlegget.
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke ventiler for tilførsel av friskluft i alle rom for varig opphold. Det mangler ventiler i 1.etasje samt i to rom i 2.etasje. I kjeller er det kun ett rom som har ventil. -Det er ikke etablert avtrekk fra vaskerom. -Overnevnte forhold vil gi tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette gir økt risiko for fuktproblemer og negative helsemessige konsekvenser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Borgen	Yvonne-Desiré Andersson

Gateadresse
Smørbukkveien 8B

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1709

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jernbanepersonalets Forsikring

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: 193250024

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Undergulv, støping med varmekabler, gulvbelegg. Forrige eier monterte baderomsplater. Arbeid utført 2016. Det er lagt opp til bad i kjeller under forrige eier.

Arbeid utført av: Fredrikstad Bygg og Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det er noe fukt i taket i garasjen.

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: Det er spor etter svertesopp under tak på loft da det var dårlig ventilering. Vi vasket ned grundig sommeren 2022 og utbedret med med luftespalte over balkong. Har ikke opplevd kondens på loft siden.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Odin elektro, byttet store deler av El-anlegg i 2018. Det ble gravd ny stikkleding og oppgradert til 3-fas av Østfold elektro i 2024. Montert ny varmepumpe 2023. (Montert av faglært, men svart). Rett elektro AS byttet fire jordfeilbrytere i sikringskap og rettet avvik på stikkontakter på to soverom i 2.etg etter kontroll av eltilsyn jan.2025.

Arbeid utført av: Odin elektro, Østfold elektro AS, Rett elektro AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | Samsvarserklæring Smørbukkveien 8B-2.pdf | Samsvarserklæring Smørbukkveien 8B-1.pdf

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

Beskrivelse: Kontroll av El-anlegg, Januar 2025

Document reference: 193250024

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

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	Byttet forkantbord, takfotbeslag og takrenner 2020, Bygget veranda 2020 og rekkverk 2021. Byttet vindu og balkongdør på soverom i 2023. Huset ble malt to strøk fra grå til sort 2024. På sydveggen har det oppstått blærer/bobler i malingen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 193250024

Tilleggskommentar

Pusset opp tre soverom i 2023. Pusset opp gang og trapp 2.etg 2024.

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 forsikringskostnader 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: 193250024

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Borgen	9d2b30c52627781ad9c8b4091fc640e0451dbc54	13.02.2025 20:48:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yvonne Andersson	6bc5b322131a62ccafbd6309c38906fb9eef103b	13.02.2025 20:49:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.02.2025 11:04

Eiendom 3105-1/4123 Smørbukkveien 8 b

Bruksnavn	Smørbukkveien 8 b				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.04.1962	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	489 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	490,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	4123	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Smørbukkveien 8B	1709 Sarpsborg	Sabelberget	Kurland	Sarpsborg

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.04.1962	Kart- og delingsforretning	3105-1/4000	Avgiver	-489
		3105-1/4123	Mottaker	489
01.01.2020	Omnummerering	3105-1/4123	Mottaker	0
07.12.2022	Oppmålingsforretning	3105-1/4116	Berørt	0
		3105-1/4123	Berørt	0
		3105-1/4000	Berørt	0
		3105-1/4129	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1/4123	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	368822			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	128/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.04.1964	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	128/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	128	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	46/0	0/0	46/0
H02	Hovedetasje	0	42/0	0/0	42/0
K01	Kjelleretasje	0	40/0	0/0	40/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	146013694	Sefrak	Nei

Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	15/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	15/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	15/0	15/0

Utskriftsdato: 06.02.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	4123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smørbukkveien 8B, 1709 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**
Avløp	7 342,60 kr
Eiendomsskatt	4 768,00 kr
Feiing	512,00 kr
Feste	445,00 kr
Renovasjon	3 491,44 kr
Vann	5 434,19 kr
Sum	**21 993,23 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	0,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Komposteringsfradrag	1 avt	-300,00 kr	1/1	0 %	-300,00 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	102 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 747,63 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	102 m3	41,70 kr	1/1	0 %	4 253,40 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	1324700 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	4 769,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	666,00 kr	1/1	0 %	666,00 kr	0,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Festeavgift	477 år	1,00 kr	1/1	0 %	477,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	0,00 kr
Antatt forbruk vann i år	104 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 801,50 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	104 m3	44,92 kr	1/1	0 %	4 672,20 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-108 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 909,25 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-108 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-4 503,60 kr	0,00 kr
				Sum	**21 753,88 kr**	**0,00 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: 06.02.2025

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.	1	Bruksnr.	4123	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26676773	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368822	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Smørbukkveien 8B, 1709 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Kamin

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.01.2018	Tilsyn	03.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26676773

BruksenhetId	27050713	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	146013694	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Smørbukkveien 8B, 1709 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27050713.

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: 06.02.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	4123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smørbukkveien 8B, 1709 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120412350	883	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	102

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

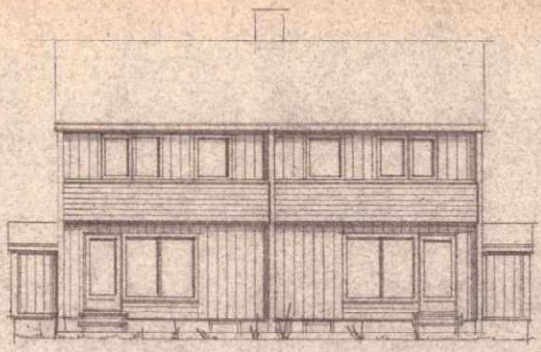
Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

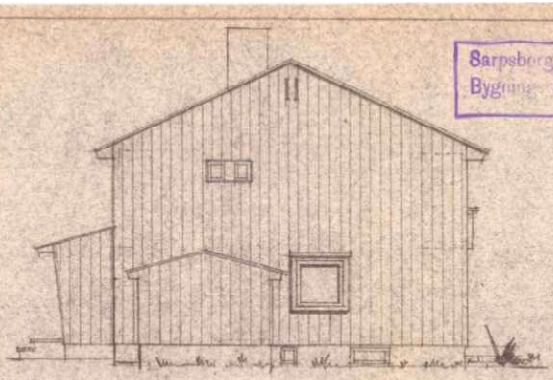
da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

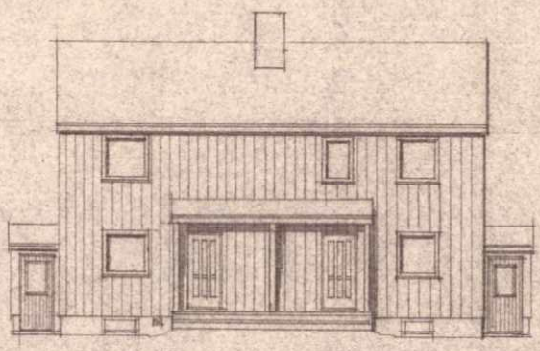
Sarpsborg
Byggingsråd J.nr. 278
1961



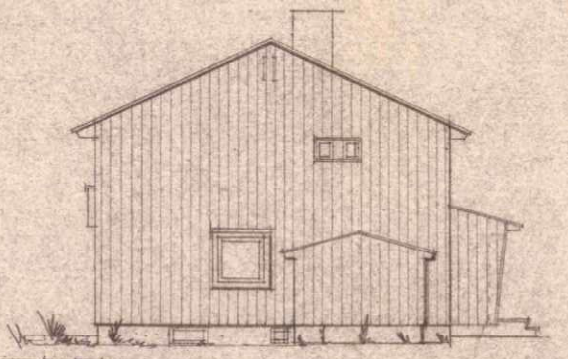
mot syd



mot vest



mot nord



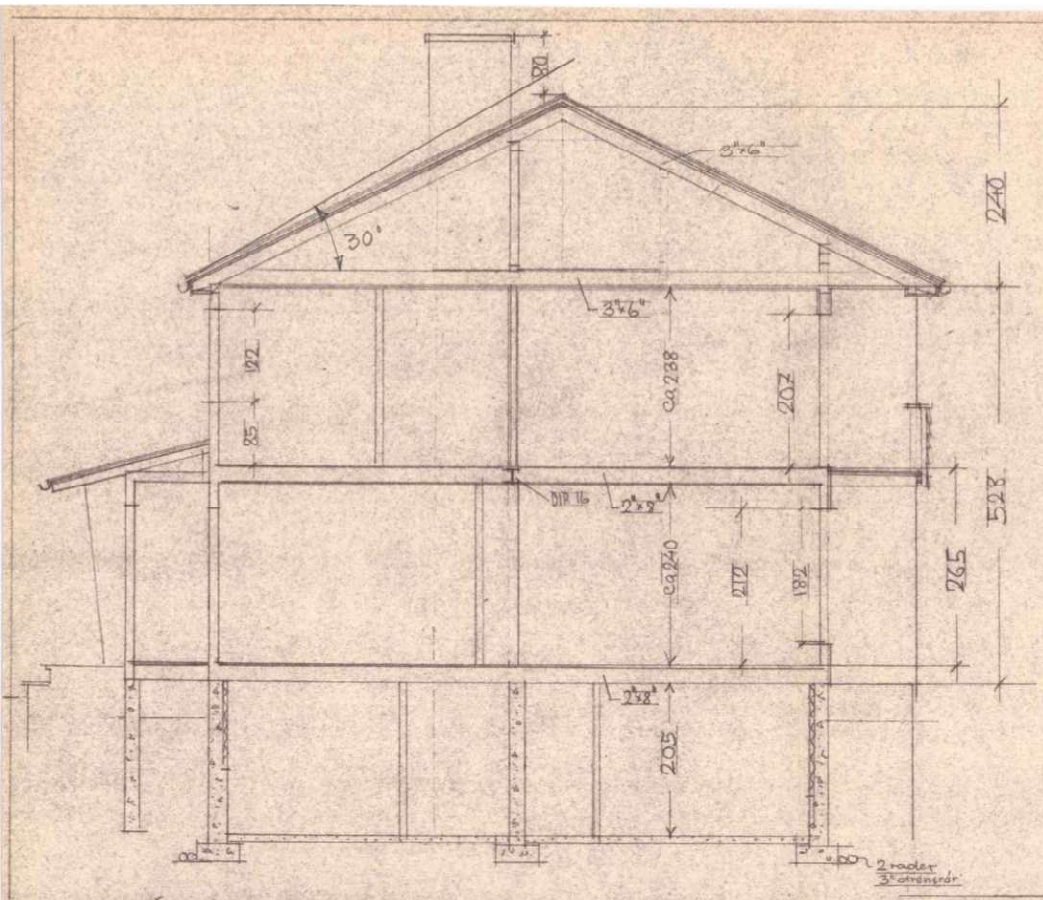
mot øst

fasader M = 1:100

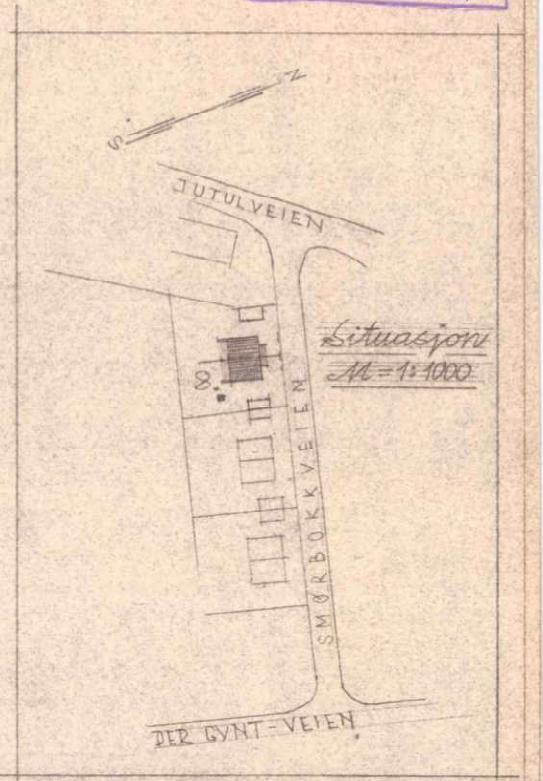
Egil Hansen og Erling Elverum

VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
SMØRBOKKVN. 8, KURLAND
SARPSBORG

bygn. 4.12.61 Clemens Strand
Arkitekt



Snitt, M=1:50

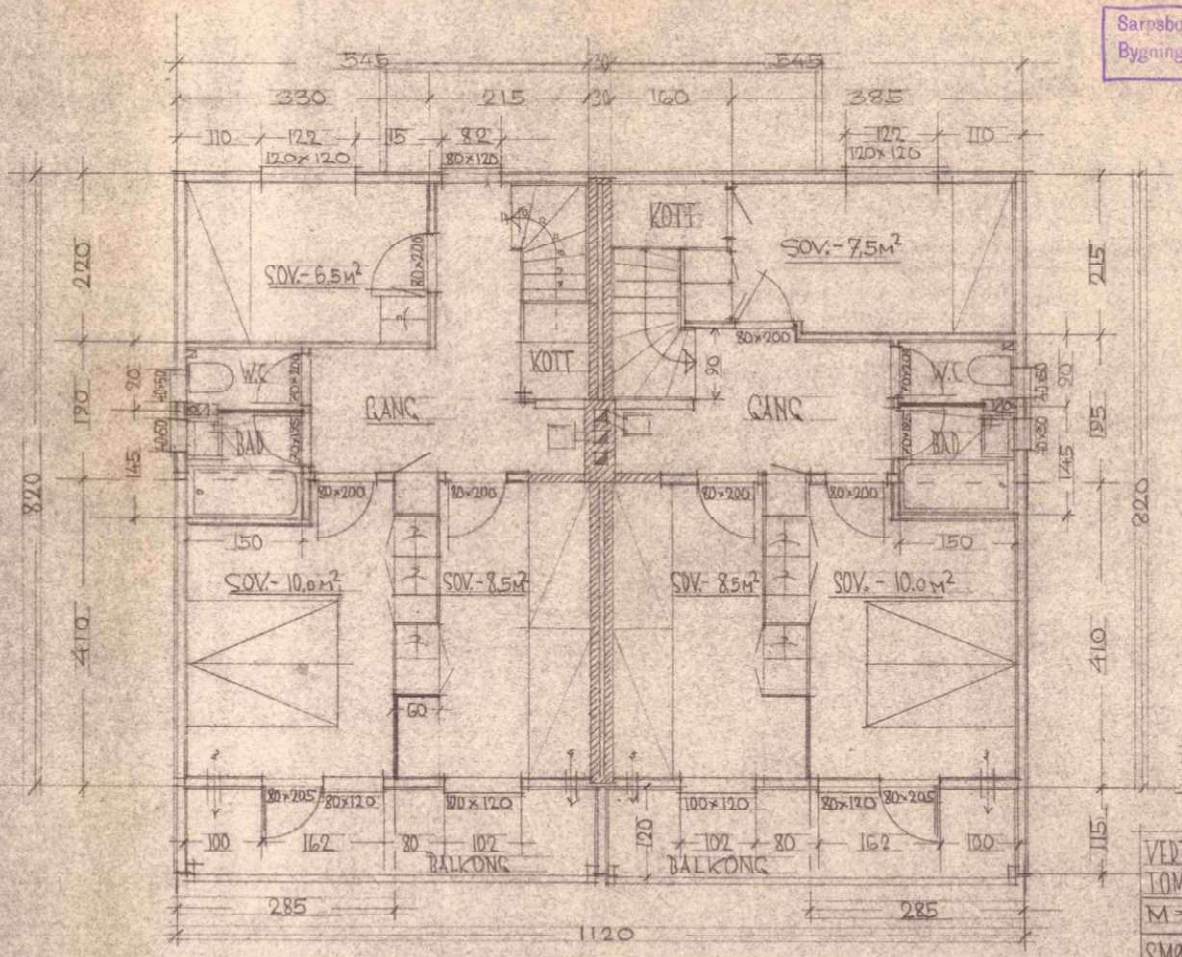


Situasjon
M=1:1000

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 298
1961

Egil Hansen og Erling Elverum
VERTIKALT-DELT-TOMANNSBOLIG,
SMØRBOKKVN. 8, KURLAND,
SARPSBORG.

tegn. 4.12.61. C. Strand A/L



Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 598
1961

2. etasje

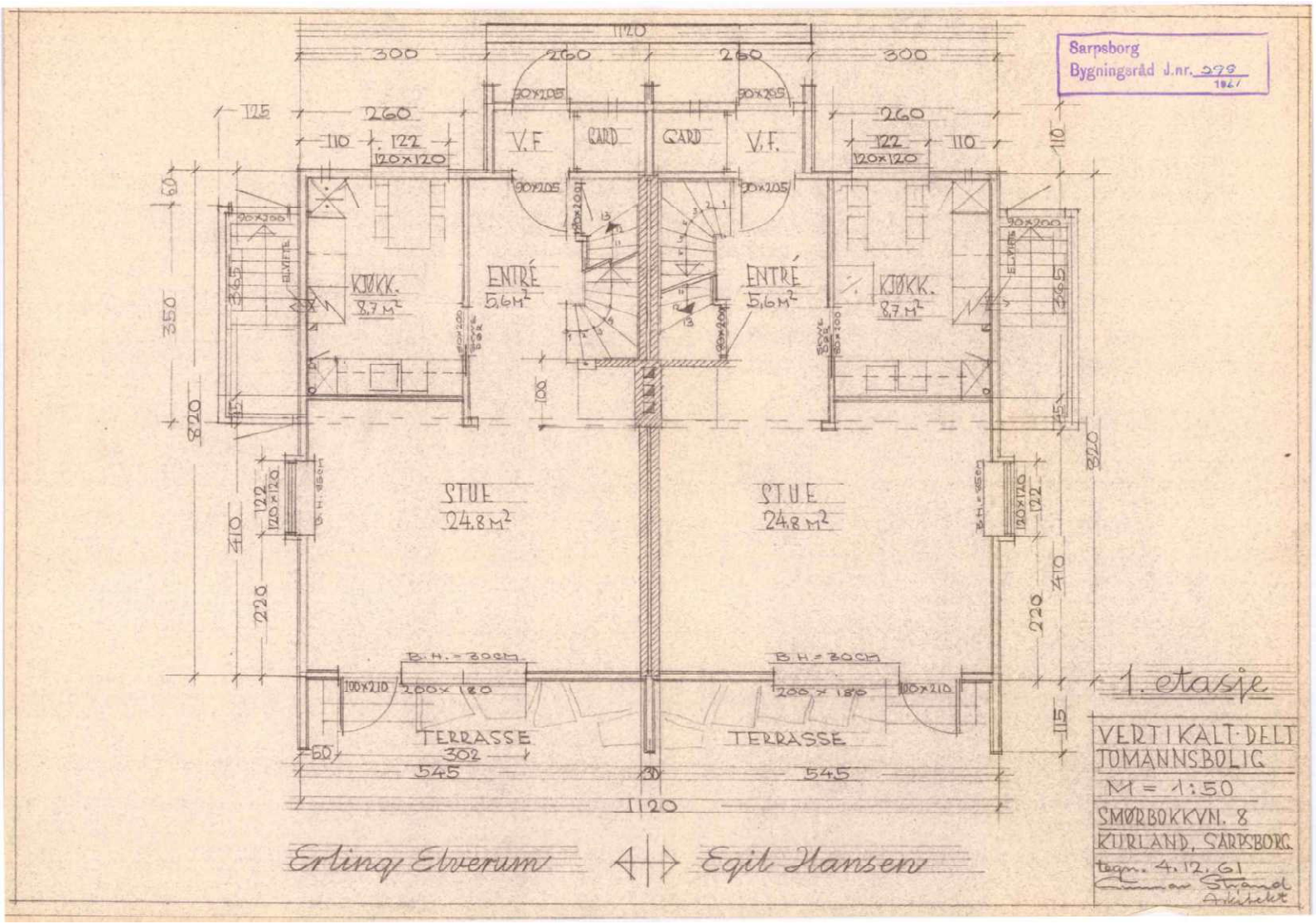
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG

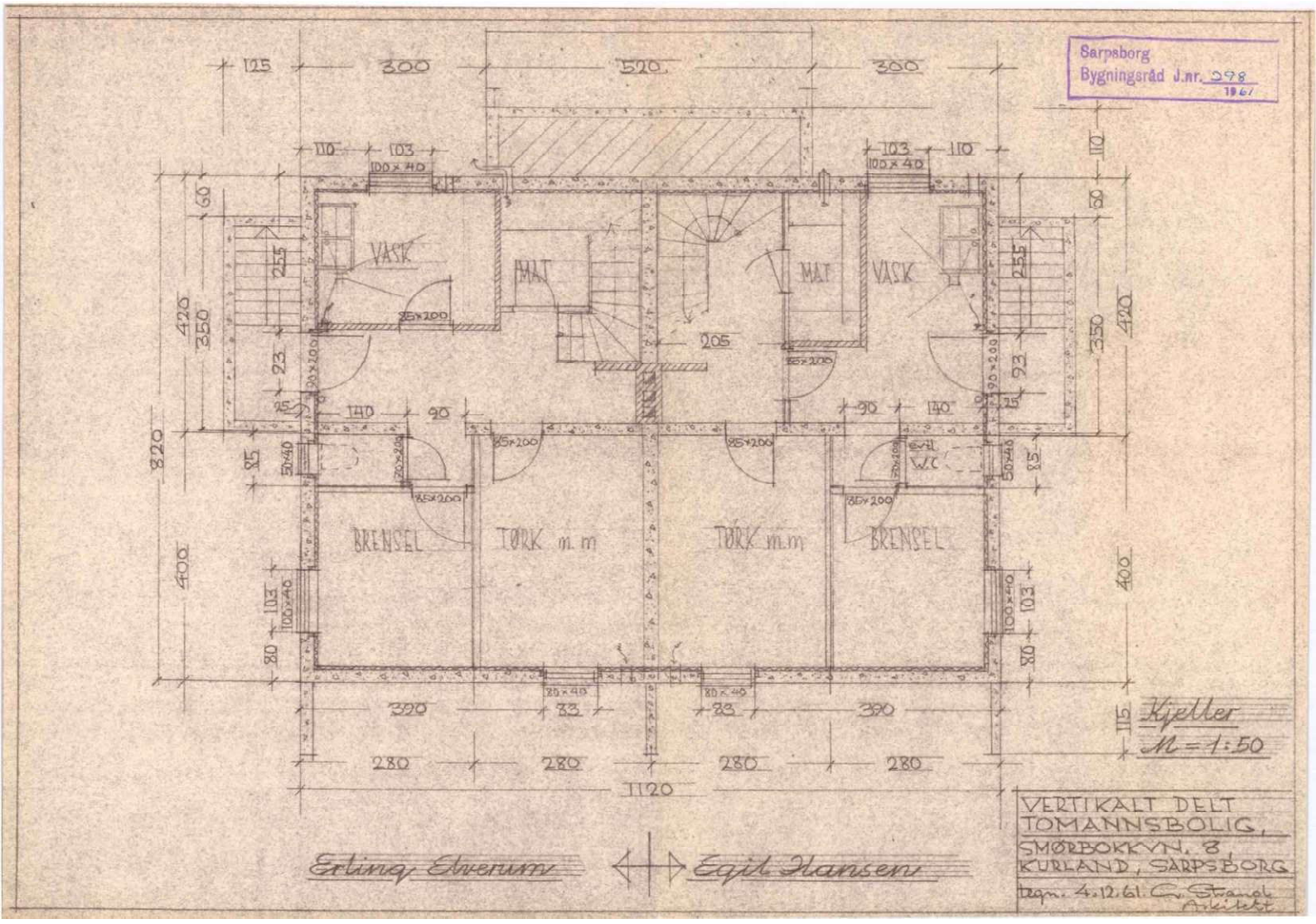
M = 1:50

SMØRBOKKVN. 8
KURLAND, SARPSBORG

tegn. 4.12.61

Erling Elverum ⟷ Egil Hansen


Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 999
1961
1120
300
260
260
300
125
260
110
122
120×120
V.F.
GARD
GARD
V.F.
90×205
90×205
90×205
90×205
60
350
820
KJØKK.
8,7 M²
ENTRÉ
5,6M²
ENTRÉ
5,6M²
KJØKK.
8,7 M²
ELVARME
345
STUE
24,8 M²
STUE
24,8 M²
410
220
B.H.=30CM
100×210
200×180
TERRASSE
302
545
30
TERRASSE
545
1120
1. etasje
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG
M = 1:50
SMØRBOKKVN. 8
KURLAND, SARPSBORG
tegn. 4.12.61
Erling Elverum
Egil Hansen


Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 598
1961
125
300
520
300
110
103
100 x 40
VASK
MAT
MAT
VASK
205
255
420
350
23
90 x 200
140
90
85
50x40
35x200
BRENSEL
TØRK m.m
TØRK m.m
BRENSEL
WC
400
80
25x40
33
33
390
280
280
280
280
1120
820
Kjeller
M = 1:50
VERTIKALT DELT
TOMANNSBOLIG,
SMØRBOKKVN. 8
KURLAND, SARPSBORG
Tegn. 4.12.61. C. Strand
Arkitekt
Erling Elverum
Egil Hansen

Grunnkart

Sarpsborg kommune

Eiendom: 1/4123
Adresse: Smørbukkveien 8B
Dato: 06.02.2025
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.

Oversiktskart

Adresse: **Smørbukkveien 8B, 1709 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/4123/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 490 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025

N



Matrikkelkart

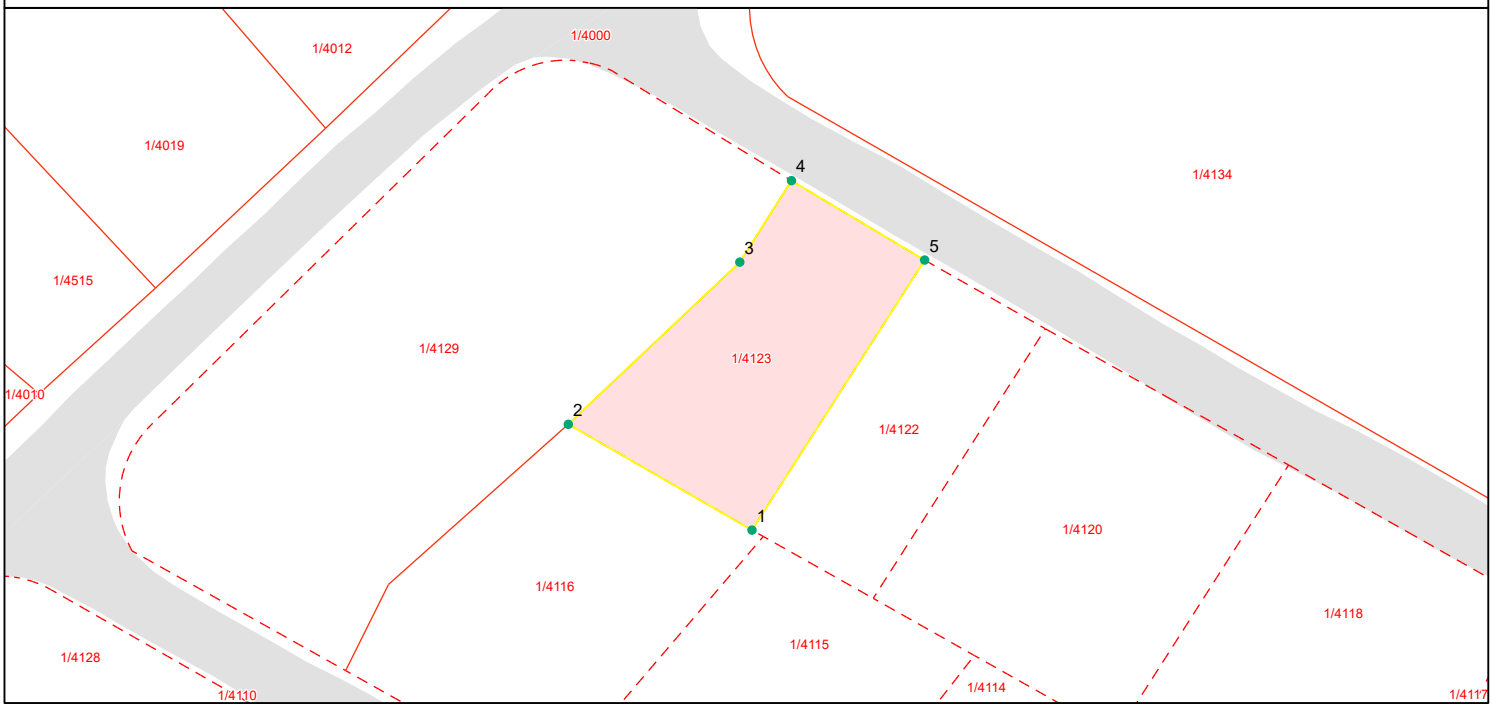
Adresse: **Smørbukkveien 8B, 1709 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/4123/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 490 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 490 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6579598.66	278480.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	58	19.8	0
2	6579608.56	278463.63	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.05	0
3	6579623.72	278479.64	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	9.02	0
4	6579631.34	278484.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	14.48	0
5	6579623.92	278496.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	58	29.96	0

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

Utskriftsdato: 06.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4123	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smørbukkveien 8B, 1709 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** 488 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 490 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4123		
Utskriftsdato	06.02.2025	**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

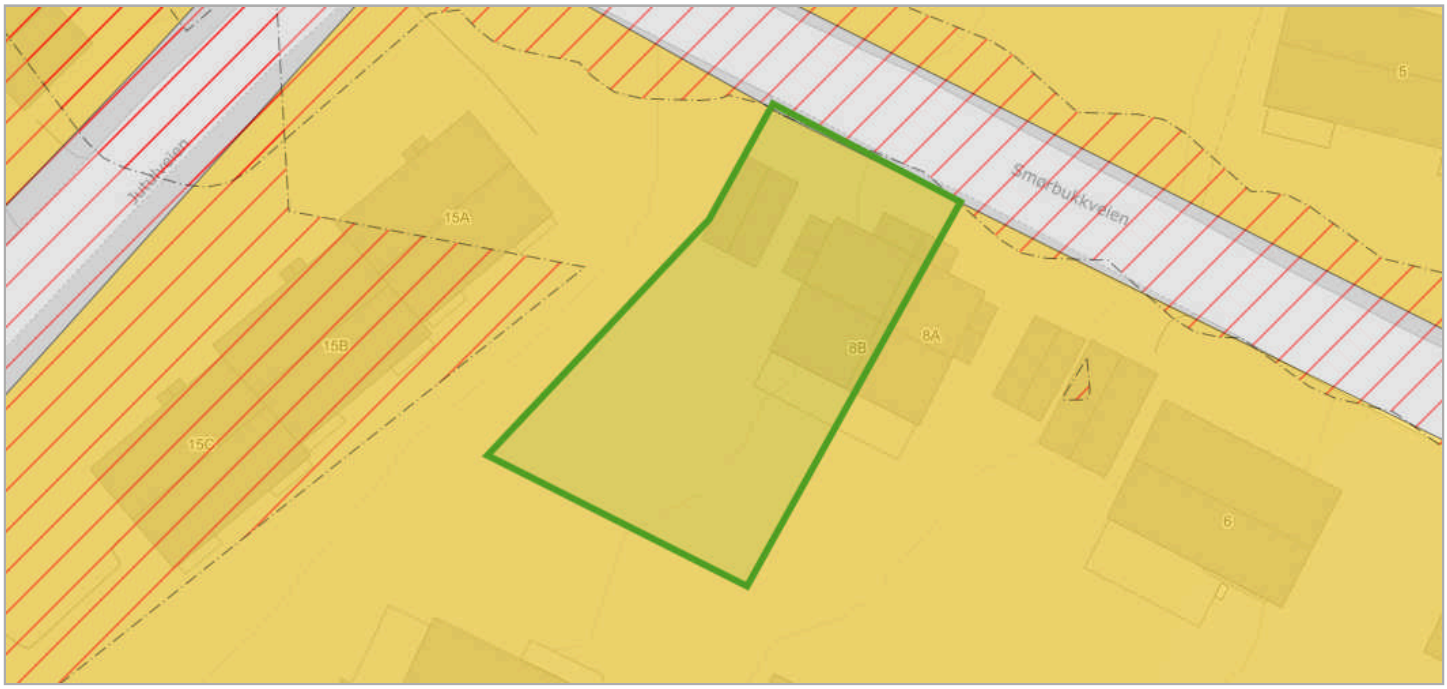
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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

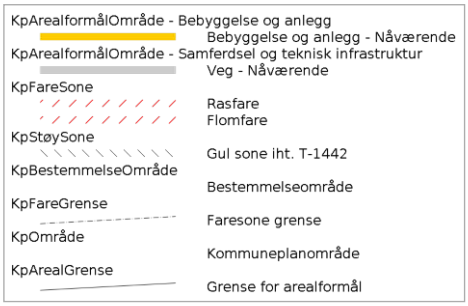
Kilde	Kommunene	Versjon	04.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

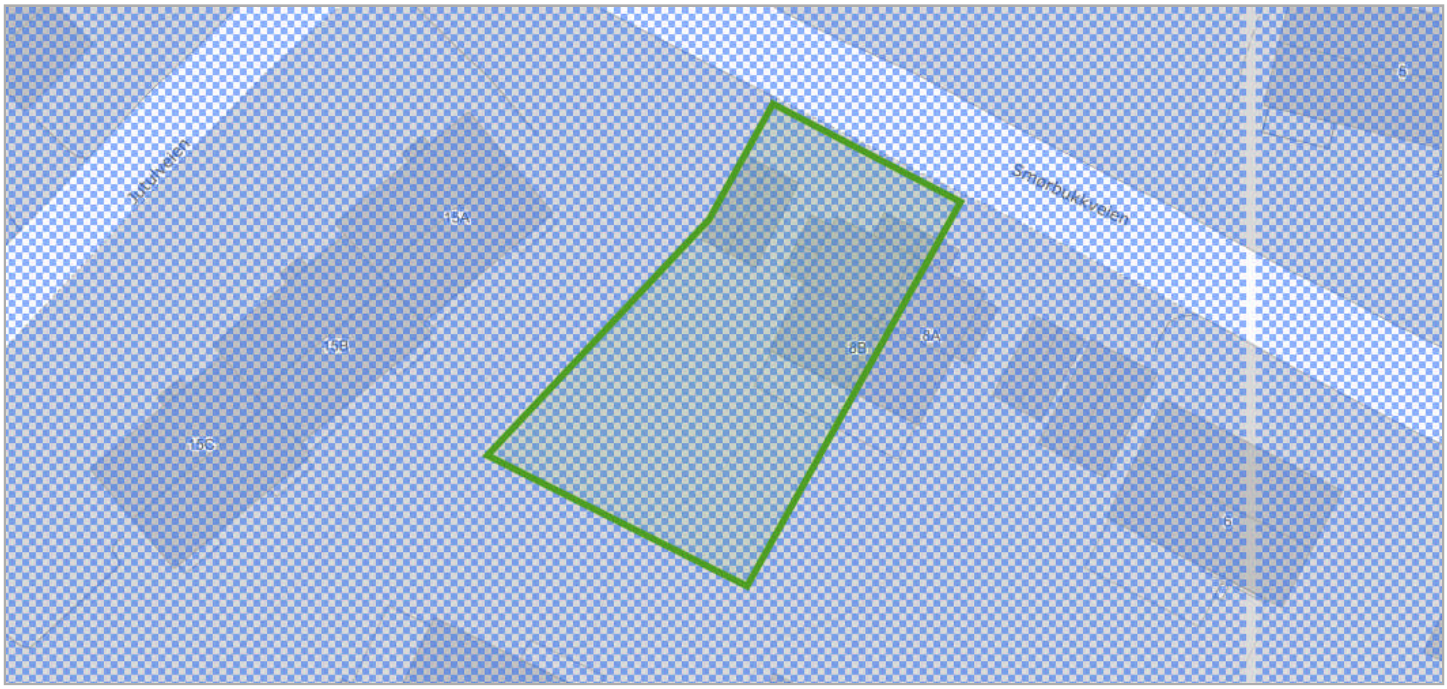
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

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

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

STATENS KARTVERK

Smørbukkveien 8 B.

~~Avskrift av~~ dagbok nr. 1448/1963
~~Vedlegg til~~ dlf. 2718 pr. 20.
Sarpsborg Sorenskriverembete
Sarpsfut 27/8 1963 F.K.
myl. 15.00.

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Erling E l v e r u m,

født den 2/11 1916, og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 15/3 1962. Den har et areal

på 489,01 kvm., og er gitt matr.nr. 4123.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1/9 1963.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 48,90 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

5. Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,
   a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
   b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 27. august 1963.

Som grunneier: Som leier:

Erling Elverum

SARPSBORG KOMMUNE

Sverre Andersen Arnljot Aarsund

Ordfører Rådmann

Det bekreftes at Erling Elverum har undertegnet kontrakten i vårt nærvær, og at han er over 21 år.

A. Urholmen.

Vi bekrefter herved at Erling Elverum har vedkjent seg sin underskrift overfor oss.

Ingjerd Hansen

Ingeborg Karlsen

STATENS KARTVERK

PRIVATMEGLEREN

Sarpsborg kommune

ann-karin.borge@sarpsborg.com

Oppdragsnr.	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
193250024	Martin Stangeland	+47 41 52 55 60	06.02.2025

Salg av eiendommen Smørbukkveien 5B, 1709 Sarpsborg gnr. 1, bnr. 4123 i Sarpsborg

Vi henvender oss i forbindelse med at Sarpsborg kommune er grunneier, og ønsker å avklare forhold rundt festekontrakten. Vi ber dere fylle ut og returnere til martin.stangeland@privatmegleren.no:

Festeavgift	KR 477,- / ÅR
Restanse festeavgift	Kr. – SJEKK MED ØKONOMIAVD.
Festeavgift ajour, betalt for år:	20__ – kommunalkrav@sarpsborg.com
Neste regulering av festeavgift	JAN. 2034
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	JA - IHT TOMTEFESTELOVENS BESTEMMELSER
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	(SE VEDLEGG) —

På forhånd takk!

Ann-Karin Borge
EIENDOM SARPSBORG KOMMUNE

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

Martin Stangeland
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 41 52 55 60
E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Innløsning av festetomter i Sarpsborg kommune

Fram til 31.12.2022 har festere av bolig- og fritidsfeste fått tilbud om å innløse sine festetomter i henhold til politiske vedtatte retningslinjer. Fra 01.01.2023 skjer all innløsning av kommunale festetomter til bolig- og fritidsformål etter tomtefestelovens bestemmelser.

Gjeldende regelverk ved innløsning av festetomt til bolig- og fritid
Fester kan kreve å få innløst festetomt til bolig- og fritid når det er gått 30 år av festetiden, eller når festetiden er ute. Etter at det har gått 30 år av festetiden, kan festeren kreve å få innløst en festetomt til bolighus hver gang det er gått to nye år og en festetomt til fritidsformål hver gang det har gått 10 nye år, jfr. tomtefestelovens § 32 første ledd. Krav på innløsning må festeren fremsette skriftlig senest ett år før innløsningstiden er inne.

Hovedregelen er at innløsningssummen settes til den årlige festeavgift multiplisert med 25. Den årlige festeavgift er her den regulerte avgift, jf. tomtefestelovens § 15.

Ved innløsning av festetomt som ikke er festet bort på ubegrenset tid uten oppsigelsesrett for bortfesteren (tidsbegrensede kontrakter), kan bortfesteren velge om innløsningssummen skal være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet eller 40 prosent av tomteverdien på innløsningstiden, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten, jfr. tomtefesteloven § 37 første ledd, tredje punktum.

Sarpsborg kommunes praksis fra 01.01.2023
Etter kommuneloven skal Sarpsborg kommune forvalte sine aktiva best mulig. Vi vil derfor iht ovennevnte lovbestemmelse velge det høyeste beløpet av de to alternativene (der vilkårene for at bortfester kan velge er innfridd). For å finne markedsverdien må vi innhente en verdivurdering foretatt av en uavhengig takstmann. Vårt pristilbud vil være i overensstemmelse med denne. Verdivurderingen er gyldig i seks måneder. Eventuelle tidligere verdivurderinger som er eldre enn seks måneder er dermed ikke gyldig. Kommunen dekker nødvendige omkostninger i forbindelse med verdivurderingen, og fester er ikke bundet av et pristilbud. Festeren bærer alle kostnader til fradeling og hjemmelsoverføring.

Dersom det er av interesse for fester å innløse festetomten til det høyeste av

a) 40 prosent av verdien og

b) 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet,

vil vi innhente en verdivurdering. Vårt pristilbud vil være i overensstemmelse med den (alternativ a) eller alternativ b). Dette avhenger av om festekontrakten er å anse som tidsubegrenset eller ikke (jf. ovenfor).

Verdiberegningen av tomten
Verdsettelsesprinsippene følger av tomtefesteloven, og utgangspunktet er at man skal frem til verdien av tomten på innløsningstidspunktet. Festetomten skal da verdsettes som råtomt sett bort fra festekontrakten og bygningene. Tomteverdien skal samtidig ikke settes høyere enn det tomten kunne selges for om det bare var tillatt å oppføre tilsvarende bygninger som er oppført på tomten i dag, jfr. tomtefestelovens § 37, første ledd.

Det er tomten slik den så ut da festeforholdet startet (for første fester, hvis det har vært flere) som skal danne grunnlag for verdsettelsen. Det bes derfor opplyst om tomten er forandret siden den gang. Vi

sikter ikke til bebyggelse, ledninger og andre installasjoner eller beplantning, kun tomtens form og beskaffenhet. Hvis støttemur og lignende er oppført av festeren, bør det nevnes.

Det bes også opplyst om dere eller tidligere festere har utført arbeid utenfor tomten som dere mener har tilført tomten verdi, f.eks. vei- eller ledningsarbeider frem til offentlig tilknytnings-punkt.

Skjønnsretten
Dersom fester ønsker innløsning av festetomten, men ikke er enig i prisen vi tilbyr, kan fester kreve at innløsningssummen og øvrige vilkår for innløsning fastsettes ved rettslig skjønn, jfr. tomtefestelovens § 37, annet ledd. Vi vil også gjøre oppmerksom på at etter at verdien er fastsatt ved skjønn, har fester frist på fire uker til å si fra seg kravet om innløsning. Velger fester da å trekke seg fra kjøpet, kan vi kreve at fester dekker alle våre nødvendige kostnader i forbindelse med kravet, også saksomkostninger i henhold til domsslutningen.

Kommunen dekker ikke utgifter til advokatbistand ved innløsning av festetomter, med mindre dette blir bestemt i skjønnsretten.

Næringsformål:
For tomtefeste til næring, industri og forretningsvirksomhet, er det politisk vedtatt at festeren kan innløse sin festetomt til takst, dersom tomten ikke er av strategisk viktig betydning for kommunen som eiendomsforvalter. Nødvendige omkostninger i forbindelse med verdivurderingen, må fester selv betale, dersom fester velger å avslå innløsningstilbudet.
Ta kontakt med Team forvaltning og utvikling for takstmandat og nærmere informasjon.

Forbehold:
Det tas forbehold om at det for enkelte eiendommer er gjort unntak i loven eller at annet følger av det som er avtalt i festekontrakten mellom partene. Ved krav om innløsning gjør kommunen en konkret vurdering av festekontrakten for å se om det skal gjøres unntak i forhold til ovennevnte regler.

Henvendelser sendes til:
Sarpsborg kommune, Team forvaltning og utvikling, Postboks 237, 1702 Sarpsborg eller
postmottak@sarpsborg.com

Kommunen har kun anledning til å yte veiledning til festere av kommunal festetomt.
Andre som trenger råd og veiledning om tomtefeste, bør henvende seg til eiendomsmegler, rettshjelper eller advokat.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1692/3
Uthentet 2025-02-07 08:56

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1692 1963

DEN NORSKE STATS HUSBANK ~~Skjøte av~~ Standardbilag nr. 9.

~~Sarpsborg Sorenskriverembete~~ dbf. 2/10 1963 J.K.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Mtrnr. 4122 og 4123, Smörbukkveien 8 A og B	Sarpsborg	Egill Hansen og Erling Elverum.

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte ~~eiendommer~~ XXXXXXXX/festetomter og har ~~skjöte~~ XXXX/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de ~~eiendommene~~ XXXXXXXXXX/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Sarpsborg den 19/9-1963

Egill Hansen
Egill Hansen

Erling Elverum
Erling Elverum

Til vitterlighet :

G. Larsen
G. Larsen

Ö. Tögersen
Ö. Tögersen

lo-61

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Smørbukkveien 8B, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4123, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250024

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Martin Stangeland
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560
E-post: martin.stangeland@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.
