PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

PALMETOMTA 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

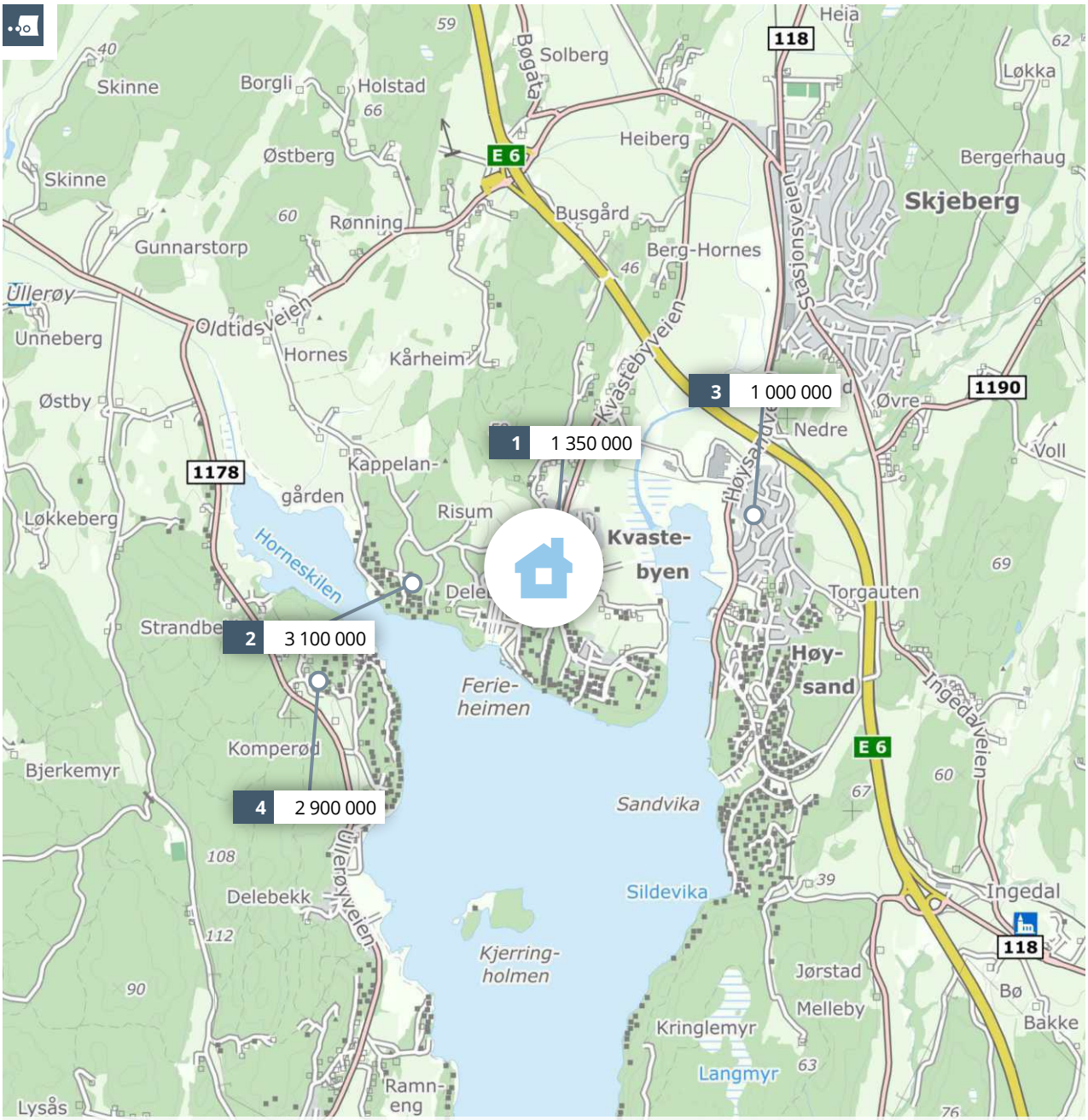
Kommunale opplysninger

Tinglyst tillegg til festekontrakt og festekontrakt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
PALMETOMTA 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 13.05.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Palmetomta 12, 1747 SKJEBERG

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1947

GNR 1001 BNR 1 FNR 36 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KVASTEBYEN

Verdivurdert til

1 950 000

-	1 950 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	- m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Tomt						582 m²
Byggeår						1947

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Palmetomta 6				13.08.2024	1 700 000	**1 350 000**	0	1 350 000	**31 395**
	43 m²	1936	378 m²	1 sov						
2	Hornnesgrenda 32				11.09.2024	3 350 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**39 744**
	78 m²	1950	1 146 m²	3 sov						
3	Strandkloa 11				15.10.2024	1 000 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**37 037**
	27 m²	1928	752 m²	- sov						
4	Ullerøyveien 206				13.06.2024	3 000 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**38 667**
	75 m²	1962	805 m²	2 sov						

Velkommen til Skjebergkilen, Feriehjemmet og denne koselige lille hytta i Palmetomta 12 - En hyggelig plass nært sjøen!

Hytta ligger ca. 450 meter i luftlinje fra badestranda på feriehjemmet - Et flott sommersted i Østfoldskjærgården. En fin og koselig liten hytte med soverom, stue, kjøkken og bad. Hytta fremstår som godt vedlikeholdt, og har fått oppgraderinger i senere tid. Her har man bilvei helt frem, innlagt strøm, vann og avløp. Hytta ligger inntil en skog med mange fine turmuligheter, og det er kort avstand til sandstrand og sommerliv. På eiendommen er det også et lite anneks med et innredet rom og bodplass. Hytta har en solrik beliggenhet med sydvendt veranda.

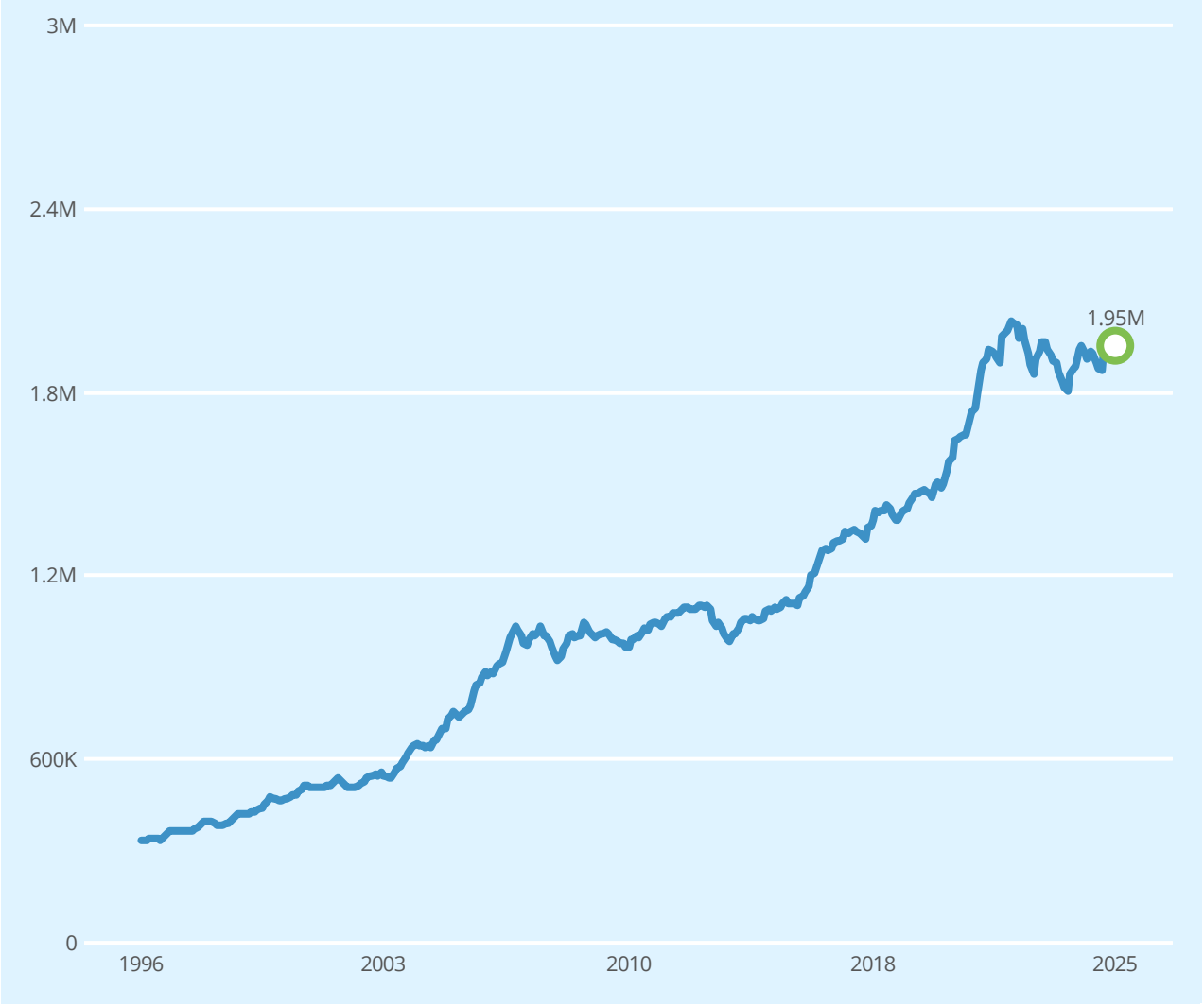
Bilvei helt frem
Innlagt vann og avløp
Strøm
Oppusset bad
Sydvendt uteplass
Kort gangvei til badestrand
Flotte solforhold

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.05.1997		27.05.1997	-	50 000	-	50 000	3

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

Fritidsboliger til salgs i 1747 SKJEBERG nå

14
fritidsboliger til salgs

5.0M
4.8M
4 687 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
46
dager

Fritidsboliger solgt i 1747 SKJEBERG siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt

6.5M
6.3M
5 967 000 Prisantydning i snitt
5 772 000 Salgspris i snitt
5.5M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
211
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Palmetomta 12
1747 Skjeberg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/05/2025

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:1001, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Berit Asta Ervum (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	36
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 582 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	9 730,01 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblert fritidsbolig.
Oppdragsgiver:	Lars Erik Ervum
Tilstede under befaringen:	Lars Erik Ervum, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt med plenarealer og varierende beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Hytta er bygget på murte/støpte pilarer samt stablede blokker og treklosser. Trebjelkelag med varierende oppbygning. Yttervegger oppført i eldre, uisolerte trekonstruksjoner som opplyses å ha blitt påført og etterisolert med 5cm samt kledd med liggende panel i 1995. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2008-2020. Ett stuevindu har 3-lags glass fra 2014. Ytterdøren er eldre. Saltak med lukker konstruksjon, slakk helning og tekking av asfaltbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre hytte som fremstår i funksjonell stand, men med behov for vedlikehold og fornyinger som følge av alder- og værslitasje. Noen ufagmessige detaljer er påvist på nyere etablert bad. Hytta fremstår hovedsakelig som funksjonell til sommerbruk da konstruksjoner er begrenset isolert.

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

BRANNSIKKERHET:
-Brannslukningsapparat plassert i entré.
-Røykvarsler montert i soveromsdel

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ 1,9m²: tapet/mdf-plater, panel, furugulv
BAD 3,0m²: våtromsplater, mdf-panel, belegg
STUE/KJØKKEN 22,2m²: tapet/panel, panel, furugulv
SOVEROM 10,7m²: tapet/panel, panel, furugulv

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

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.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv. Overflateslitajse på gulv.

-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm 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 fritidsbolig. Eiendommen selges som et dødsbo og dette begrenser tilgang på opplysninger om bygninger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om følgene med forbehold om noe usikkerhet rundt årstall:

1994:
-Dagens taktekking ble lagt.

1995:
-Etterisolert og kledd om yttervegger.
-Fornying av innvendige overflater.

1996:
-Oppføring av veranda.

2015:
-Etablert kommunalt vann og avløp til hyttevegg.

2021:
-Installert vann og avløpsrør og utstyr innvendig på bad og kjøkken. Faktura fra Langvik Rørleggerservice As fremvist.
-Skiftet innmat i sikringsskap, og lagt opp anlegg på bad og komfyrvakt på kjøkken. Dokumentasjon fra Andersen Elektro AS fremvist.
-Badet ble etablert. Utført dels på egeninnsats.
-Montert brukt kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme 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
Fritidsbolig	39			24	39	
SUM BYGNING	39			24	39	
SUM BRA	39					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus/anneks		19				19
SUM BYGNING		19				19
SUM BRA	19					

BRA-i:

FRITIDSBOLIG: entré, bad, stue/kjøkken, soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: uthus/anneks.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde fritidsbolig: 2,13-2,23 meter.

GARASJE / UTHUS:

UTHUS/ANNEKS:
-Enkelt fundamentert med blokker/steiner mot grunnen og gulvkonstruksjon av tre nære terreng.
-Yttervegger oppført i varierende trekonstruksjoner og kledd med tømmermannspanel utvendig.
-Vindu med 2-lags glass. Dører av varierende alder og oppbygning.
-Saltak og pulttak konstruert i tre og tekket med asfaltbelegg.

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Byggegrunnen består hovedsakelig av jord- og sandmasser samt naturstein. I følge kart fra kommunen så består grunnen av morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Mulighet for marin leire er vurdert som liten. Hytta er bygget på murte/støpte pilarer samt stablede blokker og treklosser.

Merknader:
-Enkelte pilarer og stablede fundamenter har skjevheter og står ikke mot faste masser og dette kan være medvirkende årsak til påviste skjevheter i bygget.
-Treklosser mot terreng vil råtne over tid og kan føre til ytterligere innvendige planavvik.
-Underdimensjonert bjelkelag og underliggende dragere bidrar også til skjevheter i gulv konstruksjoner og potensielt overliggende konstruksjoner.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

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

Det er åpent kryprom under hytta. Begrenset inspeksjonsmulighet da store deler ligger nære terreng. Begrenset eller ingen isolering i gulvet.

Merknader:
-Det ble påvist punktvis porøst og råteskadet trevirke. Alder samt at dette ligger nære terreng er ofte årsaken og konsekvensene er ofte redusert stabilitet.
-Det er ikke godt tettet under hele hytta og risiko for inntrenging av mus/skadedyr er til stede.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger hovedsakelig plen og jordmasser inntil bygget. Jord, sand og stein under bygget.

Merknader:
-Ved byggemåte som her så gjøres det ofte ikke terrengtilpasninger før oppføring av hytter og dette bidrar til vann kan ledes inn under hytta og danne dammer som igjen gir fuktpåkjenning på overliggende trekonstruksjoner. Tiltak for bortledning av overflatevann, vann fra taknedløp og hindring av at det dannes dammer anbefales.
-Der trekonstruksjoner ligger nære terreng bør det vurderes lokale tilpasninger på terreng samt eventuell ekstra sikring av trekonstruksjoner da disse er ekstra fuktutsatte.

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

Yttervegger oppført i eldre, uisolerte trekonstruksjoner som opplyses å ha blitt påforet og etterisolert med 5cm samt kledd med liggende panel i 1995.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning.
-Kledning fremstår normalt jevnlig overflatebehandlet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Utvendig påforing/isolering er slått utenpå eldre kledning uten at det er gjort god tetting og klemming av vindtetting i bunnen og dette vil føre til varmetap og kan føre til kondensproblemer i veggen.
-Ved stikking i trevirket på ble det påvist punktvis råte og porøst trevirke nederst på bord og ved skjøter. Årsak er værpåkjenning over tid og lokale utbedringer kan planlegges.
-Deler av kledning og konstruksjon ligger nære terreng og enkelte spiker stikker ut, mens enkelte er slått dypt i bordene. Forholdene gir økt fuktbelastning og hyppigere behov for vedlikehold.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2008-2020. Ett stuevindu har 3-lags glass fra 2014. Ytterdøren er eldre.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av dør og vinduer.
-Karmer, rammer og øvrig trevirke på vinduer fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning og manglende oppbrett på ender av beslag gir økt risiko for vanninntrenging.
-Utvendige overflater på ytterdør har oppsprekking som kan redusere motstandsdyktighet mot vann og føre til råte over tid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Eldre og lukket takkonstruksjon. Spalter i takutstikk indikerer normal ventilering, men god kontroll av oppbygning og funksjonalitet kunne ikke gjøres.

Merknader:
-Ved gange på taket så var det merkbar svai/fjæring samt tegn til svekkelse i underliggende trevirke punktvis. Synlig buling på taket indikerer at underliggende bordtak har reist seg stedvis. Dette kommer som oftest av fuktpåkjenning og utskifting av underliggende trevirke kan påregnes ved omlegging av trekking.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg som opplyses å være fra 1994. Inspisert på taket.

Merknader:
-Tekking har værslitasje samt noe mose, påbegynnende oppsprekking og svekkelse ved skjøter. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre tekkinger har økt risiko for vanninntrengning.
-Det er sprukne fuger i skorstein. Dette gir økt fuktopptrekk ved regnvær og kan forplante seg til nærliggende konstruksjoner. Det anbefales å beslå skorstein ved fornying på taket.
-Skorstein er lavere enn anbefalt og dette kan gi redusert oppdrift ved fyring i vedovn.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

©mstr.no

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 24m²:
Ved inngangssiden er det oppført i veranda som er innfestet i bygget og anlagt på støpte fundamenter mot grunnen. To trapper til bakkeplan.

Merknader:
-Det observeres noen skjevheter og avskallinger på underliggende pilarer og dette kan svekke stabiliteten over tid.
-Gulvbord samt deler av øvrig trevirke har oppsprekking og værslitasje som tilsier det kan planlegges utskiftning.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også lavere enn tidligere krav samt at rekkverk på trapper har åpninger som er større enn 10cm. En trapp mangler håndløper på en side. Fallsikring er ikke ivaretatt.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegger og mdf-panel i taket.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

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. Deler av fuge i bunnen er ikke tett og det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for utekran. Plater er også montert for nære gulvet.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom badet. Dette løses som oftest med spalte under dør. Mangelfullt avtrekk og tilluft på bad kan føre til fuktskader over tid og spesielt ved utvidet bruk av badet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Belegg fremstår helt på befaring, men er ikke utført med fagmessig 45 graders sveiseskjøt i alle hjørner og dette øker risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Gulv ved sluk ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv ligger i samme høyde. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke nødvendigvis til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg, samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2021

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

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:
-Området ved vanninntak er i våtsonen og er ikke dekket av vanntett sjikt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Belegg fremstår helt på befaring, men er ikke utført med fagmessig 45 graders sveiseskjøt i alle hjørner og dette øker risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-På grunn av fastmontert innredning og installasjoner så kan ikke dusjkabinett flyttes nok til at sluk enkelt kan rengjøres. Jevnlig rengjøring er viktig for å unngå tett sluk og dette skal være lett tilgjengelig
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er ikke tett og det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for utekran. Plater er også montert for nære gulvet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

-Innredning med profilerte og slette fronter. Opplyses å ha blitt montert brukt i 2021.
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonelt, men stedvise sår/merker samt manglende forsegling av ender på kitchenboards gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Deler av anlegget er utført med rør-i-rør, men dette ligger ikke i komplett system med tettfordelingsskap og drenering til våtrom. Eventuelt lekkasjevann kan lekke ut ved tilkoblingspunkter.
-Ett bend på avløpsrør under hytta er tettet med teip av ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på eventuelle lekkasjer da dette fremstår som en slags midlertidig løsning.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 113 liter fra 2021. Plassert i rom med sluk og belegg på gulv og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger.

Merknader:
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom badet. Dette løses som oftest med spalte under dør. Mangelfullt avtrekk og tilluft på bad kan føre til fuktskader over tid og spesielt ved utvidet bruk av badet.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1996

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 8 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg samt noe skjult. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Flytting av sikringsskap og opplegg på badet. Utført av Andersen Elektro AS, datert 25.08.2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 1996
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke tett rundt alle innføringer 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.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I følge tilbakemelding fra Sarpsborg kommune så foreligger det ikke tegninger i byggesaksarkviet og det kan ikke verifiseres om bygningenes utforming, planløsning og bruk av rom samsvarer med eventuelle gitte tillatelser.
-Deler av uthus/anneks er innredet som soverom. Det finnes ikke dokumenter som kan verifisere at bygningen er lovlig oppført eller godkjent for bruk til varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Sarpsborg kommune opplyser at kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes på denne eiendommen i byggesaksarkivet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Enkelte pilarer og stablede fundamenter har skjevheter og står ikke mot faste masser og dette kan være medvirkende årsak til påviste skjevheter i bygget. -Treklosser mot terreng vil råtne over tid og kan føre til ytterligere innvendige planavvik. -Underdimensjonert bjelkelag og underliggende dragere bidrar også til skjevheter i gulv konstruksjoner og potensielt overliggende konstruksjoner.
1.2	Krypekjeller
	-Det ble påvist punktvis porøst og råteskadet trevirke. Alder samt at dette ligger nære terreng er ofte årsaken og konsekvensene er ofte redusert stabilitet. -Det er ikke godt tettet under hele hytta og risiko for inntrenging av mus/skadedyr er til stede.
1.3	Terrengforhold
	-Ved byggemåte som her så gjøres det ofte ikke terrengtilpasninger før oppføring av hytter og dette bidrar til vann kan ledes inn under hytta og danne dammer som igjen gir fuktpåkjenning på overliggende trekonstruksjoner. Tiltak for bortledning av overflatevann, vann fra taknedløp og hindring av at det dannes dammer anbefales. -Der trekonstruksjoner ligger nære terreng bør det vurderes lokale tilpasninger på terreng samt eventuell ekstra sikring av trekonstruksjoner da disse er ekstra fuktutsatte.
2.1	Yttervegger
	-Utvendig påforing/isolering er slått utenpå eldre kledning uten at det er gjort god tetting og klemming av vindtetting i bunnen og dette vil føre til varmetap og kan føre til kondensproblemer i veggen. -Ved stikking i trevirket på ble det påvist punktvis råte og porøst trevirke nederst på bord og ved skjøter. Årsak er værpåkjenning over tid og lokale utbedringer kan planlegges. -Deler av kledning og konstruksjon ligger nære terreng og enkelte spiker stikker ut, mens enkelte er slått dypt i bordene. Forholdene gir økt fuktbelastning og hyppigere behov for vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning og manglende oppbrett på ender av beslag gir økt risiko for vanninntrenging. -Utvendige overflater på ytterdør har oppsprekking som kan redusere motstandsdyktighet mot vann og føre til råte over tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ved gange på taket så var det merkbar svai/fjæring samt tegn til svekkelse i underliggende trevirke punktvis. Synlig buling på taket indikerer at underliggende bordtak har reist seg stedvis. Dette kommer som oftest av fuktpåkjenning og utskifting av underliggende trevirke kan påregnes ved omlegging av trekking.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Tekking har værslitasje samt noe mose, påbegynnende oppsprekking og svekkelse ved skjøter. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre tekkinger har økt risiko for vanninntrengning. -Det er sprukne fuger i skorstein. Dette gir økt fuktopptrekk ved regnvær og kan forplante seg til nærliggende konstruksjoner. Det anbefales å beslå skorstein ved fornying på taket. -Skorstein er lavere enn anbefalt og dette kan gi redusert oppdrift ved fyring i vedovn.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det observeres noen skjevheter og avskallinger på underliggende pilarer og dette kan svekke stabiliteten over tid. -Gulvbord samt deler av øvrig trevirke har oppsprekking og værslitasje som tilsier det kan planlegges utskiftning. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er også lavere enn tidligere krav samt at rekkverk på trapper har åpninger som er større enn 10cm. En trapp mangler håndløper på en side. Fallsikring er ikke ivaretatt.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er ikke tett og det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for utekran. Plater er også montert for nære gulvet. -Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom badet. Dette løses som oftest med spalte under dør. Mangelfullt avtrekk og tilluft på bad kan føre til fuktskader over tid og spesielt ved utvidet bruk av badet.
7.1.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

	-Belegg fremstår helt på befaring, men er ikke utført med fagmessig 45 graders sveiseskjøt i alle hjørner og dette øker risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Gulv ved sluk ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv ligger i samme høyde. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke nødvendigvis til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på belegg, samt øke risiko for å skli på gulvet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonelt, men stedvise sår/merker samt manglende forsegling av ender på kitchenboards gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Deler av anlegget er utført med rør-i-rør, men dette ligger ikke i komplett system med tettfordelingsskap og drenering til våtrom. Eventuelt lekkasjevann kan lekke ut ved tilkoblingspunkter. -Ett bend på avløpsrør under hytta er tettet med teip av ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på eventuelle lekkasjer da dette fremstår som en slags midlertidig løsning.
10.5	Ventilasjon
	-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom badet. Dette løses som oftest med spalte under dør. Mangelfullt avtrekk og tilluft på bad kan føre til fuktskader over tid og spesielt ved utvidet bruk av badet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Området ved vanninntak er i våtsonen og er ikke dekket av vanntett sjikt. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Belegg fremstår helt på befaring, men er ikke utført med fagmessig 45 graders sveiseskjøt i alle hjørner og dette øker risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -På grunn av fastmontert innredning og installasjoner så kan ikke dusjkabinett flyttes nok til at sluk enkelt kan rengjøres. Jevnlig rengjøring er viktig for å unngå tett sluk og dette skal være lett tilgjengelig -Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er ikke tett og det er ikke tett rundt gjennomføring i vegg for utekran. Plater er også montert for nære gulvet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250052

Selger 1 navn
Lars Erik Ervum

Gateadresse
Palmetomta 12

Poststed	Postnr
SKJEBERG	1747

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Berit Asta Ervum

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250052

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250052

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Ervum	73a8af01c6d0862c8e46e32 9cf509c663ee11884	30.04.2025 07:15:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250052

- 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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1001/1/36
Adresse: Palmetomta 12
Dato: 24.04.2025
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.

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	581.9
Etablert dato	01.12.1953	Historisk oppgitt areal	582
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1001/1, 1001/1/3, 1001/1/4, 1001/1/11, 1001/1/16, 1001/1/22, 1001/1/34, 1001/1/35, 1001/1/36, 1001/1/37, 1001/1/39, 1001/1/50
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1001/1, 1001/1/3, 1001/1/4, 1001/1/11, 1001/1/16, 1001/1/22, 1001/1/34, 1001/1/35, 1001/1/36, 1001/1/37, 1001/1/39, 1001/1/50
Etablering av feste Etablering av feste	01.12.1953			1001/1 (-582), 1001/1/36 (582)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563647.58	623953.75	0	Ja	581.9	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERVUM BERIT ASTA F010731*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
KRISTIANSLUND BJØRN F270362*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TVETERVEIEN 168 1746 1746 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Palmetomta 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1206 Kvastebyen	Tettsted	
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	145900816		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1947
2	145900824		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1955

1: Bygning 145900816: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.06.1947

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1947	24.08.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Palmetomta 12	H0101	1001/1/36	38	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

2: Bygning 145900824: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 15.06.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1955	25.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert		-	1001/1/36	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Utskriftsdato: 24.04.2025

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.**	1001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	36	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26973369	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145900816	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Palmetomta 12, 1747 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 507 Koksovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.06.2021	Tilsyn fritidseiendom	30.06.2021	Feiing fritidseiendom

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26973369

BruksenhetId	26973433	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145900824	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26973433.

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: 24.04.2025

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.**	1001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	36	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Palmetomta 12, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23503733	48	27.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8

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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1001/1/36		
Utskriftsdato	24.04.2025	**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.

3 Berørte datasett

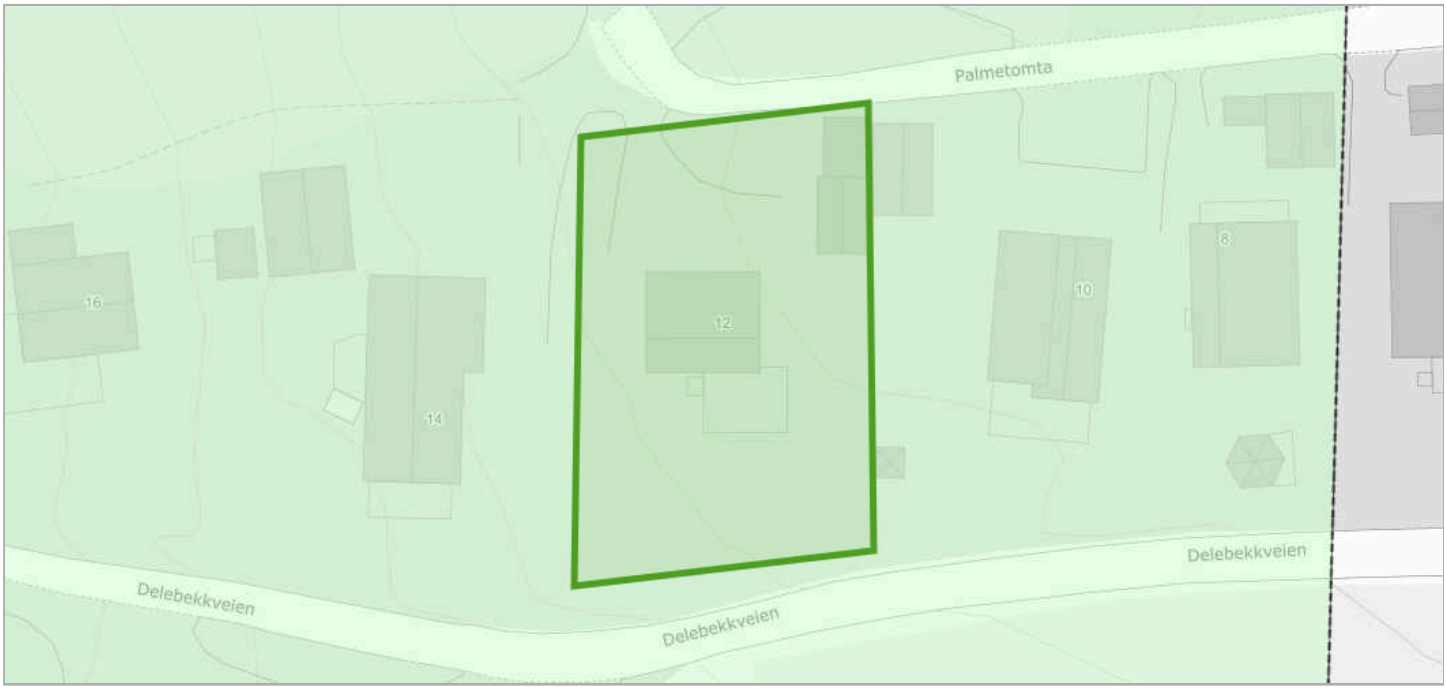
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Kulturmiljøer

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_02

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.04.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

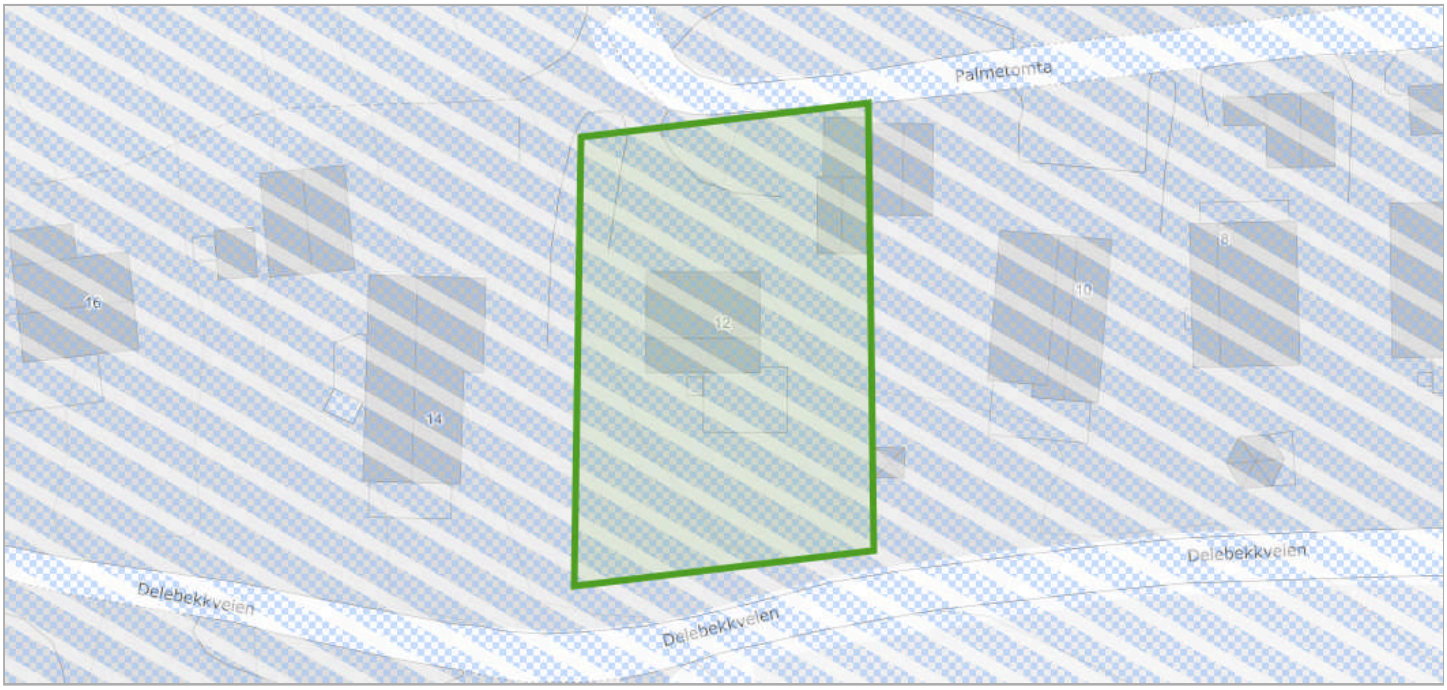
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Oldtidsveien - Skjebergsletta	-	M-KULA

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

Liten

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Liten	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/4367/3
Uthentet 2025-04-29 07:25

Dbnr. 3038 34/53



Doknr: 4367 Tinglyst: 29.05.1997 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
29 MAI 1997
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 4367

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Vedrørende tomt nr. 36 av gnr. 1001 bnr. 1 i Sarpsborg.

Undertegnede grunneier Tore Syverstad,f. 080233 [redacted] og Berit Ervum,f. 010831 [redacted]
og Kåre Wilhelmsen,f. 070736 46575 , som arvinger etter Asbjørn Wilhelmsen, død 10/1-96
har blitt enige om følgende:

1. Festekontrakt datert 7. november 1953, dagboknr. 3834/1953, vedrørende ovennevnte tomt løp i 50 år fra den 1. mai 1946 til den 1. mai 1996 med Asbjørn Wilhelmsen som fester. Festetiden forlenges med dette i 50 år fra den 1. mai 1996 til den 1. mai 2046.

2. For festeforholdet gjelder de samme betingelser som i kontrakten fra 7. november 1953 med følgende endringer:
A. Festeforholdet kan fornyes for 50 år om gangen ved utløpet av festetiden.

B. Festeavgiften er årlig kr. 900,- som forfaller til betaling den 2. mai, første gang for 1997 ved underskriften av denne kontrakt.

Festeavgiften er gjenstand for regulering hvert 10. år eller så ofte som de til enhver tid gjeldende regler gir anledning til, dog ikke oftere enn annen hvert år, i overensstememlse med endringene i den alminnelige konsumprisindeks, eller en tilsvarende som måtte erstatte denne idet indeks pr. april 1997 danner basis for reguleringen.

c. Grunneieren forbeholder seg panterett for 3 års skyldig festeavgift i festeretten og byggverk som festeren fører opp på tomten..

Sarpsborg den 22/5 1997

Berit Ervum
Berit Ervum

Tore Syverstad.
Tore Syverstad.

Kåre Wilhelmsen
Kåre Wilhelmsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/303834/3
Uthentet 2025-04-29 07:26

Stp. kr. 5.-

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3834 1953 4/12
Tune sorenskriverembede

Festekontrakt.

Undertegnede Johannes Hornnes, f. 5/5.1894 bortleier herved til Åsbjörn Wilhelmsen f. 1/4.1908. på 5o år fra 1/5.1946. å regne en tomt av min eiendom Hornnes, grnr. 1 brnr. 1 i Skjeberg.

Tomtens grenser beskrives således:

Grensen begynner i en x huggen sten ved veien til Delebæk, går derfra i vestlig retning langs veien 21 meter til x huggen sten i delet ved Hartvig Bergström, går derfra i nordlig retning i rett linje 3o meter til xhuggen sten, ved 5 meter bred vei mot skoggrensen mot Delebæk, går derfra i östlig retning langs denne vei 19.2o m. til x huggen sten, går derfra i sydlig retning i rett linje 28.8o meter tilbake til utgangspunktet.

Tomten skal kun benyttes til sommervilla.

Trærne, som nu står på tomten tilhører utleieren og kan når som helst fjernes av denne. Leieren har dog rett til å hugge de trær, som det er nödvendig å fjerne av hensyn til bebyggelsen; trærne tilfaller utleieren.

Skjemmende bebyggelse på tomten er forbudt.

I leieavgift betaler leieren forskuddsvis kr. 6o.- pr. år.

Salg av hus på tomten alene eller i forbinnelse med overdragelse av leieretten er ikke tillatt uten utleierens samtykke, likesom utleieren har forkjöperett som må være gjort gjeldende innen 1 måned etter skjedd henvendelse. Overdragelse av leieretten må godkjennes av utleieren.

Utleie av sommervillaen kan ikke skje uten grunneierens samtykke.

Leiekontrakten opphörer, såfremt leieren eller senere erververe av leieretten i vesentlig grad misligholder kontraktens bestemmelser, eller såfremt leieren unnlater å betale leieavgiften mer enn 3 måneder etter forfall.

Utgiftene ved kontrakten samt stempel og tinglesning betales av leieren.

Skjeberg den 7/11. 1953.

Som eier: Som leier:

Johs. Hornnes. Åsbjörn Wilhelmsen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/303834/3
Uthentet 2025-04-29 07:26

- 2 -

Jeg/Vi erklærer herved at Johannes Hornnes og Asbjørn Wilhelmsen har undertegnet festekontrakten i mitt/vårt nærvær, og at underskriverne er over 21 år.

D. u. s.

G. Simonsen B. Grönneröd

Undertegnede Johannes Hornnes' hustru samtykker i festekontrakten.

Skjeberg den 7/11 1953.

Randi Hornnes.

Til vitterlighet:

G. Simonsen.

B. Grönneröd.

Vi erklærer herved at Asbjörn Wilhelmsen har undertegnet festekontrakten i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

D. u.s.

Knut Sælid. G. Simonsen.

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 28.04.2025

Salg av eiendommen gnr. 1001, bnr. 1, fnr. 36 i Sarpsborg

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

Festeavgift	900,- regulert til 1769 iht index
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	iht kontrakt
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	JA
Eierskiftegebyr	
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Kommer ikke til å benytte forkjøpsrett

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

Magnus Skinnarmo
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: +47 48 28 92 85
E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Kvittering for levert ordre: 1003268

Oppdragsnummer: 193250052
Matrikkel: 3105/1001/1/36/0
Adresse: Palmetomta 12, 1747 SKJEBERG
Ordre bestilt: 2025-04-24 14:07:20
Ordre ferdig: 2025-05-02 08:25:45

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	3846,-
Bygningstegninger	182,-
Total	4028,-

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

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	36	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Palmetomta 12, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 582 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 582 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_02 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Utskriftsdato: 24.04.2025

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.**	1001	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	36	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Palmetomta 12, 1747 SKJEBERG								

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	4 798,60 kr
Eiendomsskatt	2 483,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	3 798,79 kr
Sum	**13 622,39 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor hytte	8 m3	26,94 kr	1/1	0 %	215,50 kr	215,50 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	8 m3	41,70 kr	1/1	0 %	333,60 kr	333,60 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	689800 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	2 483,00 kr	620,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	166,50 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	1 stk	2 030,00 kr	1/1	0 %	2 030,00 kr	507,50 kr
Vannmålergebyr fritidseiendom	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk vann i år hytte	9 m3	26,94 kr	1/1	0 %	242,44 kr	60,61 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	9 m3	44,92 kr	1/1	0 %	404,32 kr	101,08 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	-28 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-754,25 kr	-754,25 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	-28 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-1 167,60 kr	-1 167,60 kr
				Sum	**9 730,01 kr**	**1 436,19 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.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.

Palmetomta 12

AVSTAND TIL SJØ

467 m



DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	4 min
Spar Skjebergveien	9 min

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	16 min
Fredrikstad	23 min
Oslo	1 t 12 min

AKTIVITETER

Marits Rideskole	4 min
Bukten Kafé	9 min
Feriehjemmet badeplass	10 min
Valberg Marina	12 min
Skjeberg folkehøgskole	3 min
Skjeberg sportsplass - kunstgressbane	4 min
Molvikveien balløkke	5 min
Hornnes skole	5 min

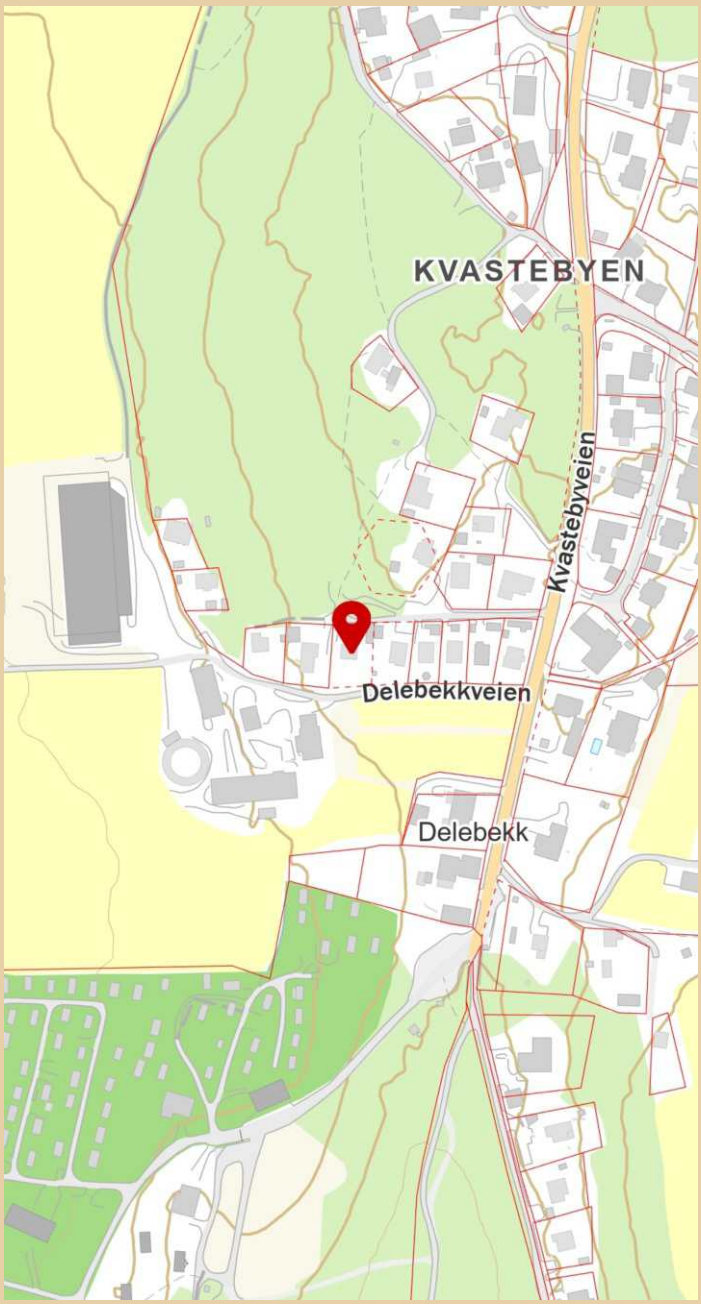
SPORT

Skjeberg folkehøgskole	3 min
Skjeberg sportsplass - kunstgressb...	4 min
Spenst Skjebergsenteret	13 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje RE20	15 min 13 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 15.4 km
Walberg MarineService Linje 131	3 min 0.3 km
Kvastebyen Linje 131	3 min 0.3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Palmetomta 12, 1747 Skjeberg
Gnr. 1001, Bnr. 1, Fnr. 36, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250052

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

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

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
