PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

EDVARD STRANDS VEI 62

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra bortfester og kopi av festekontrakt

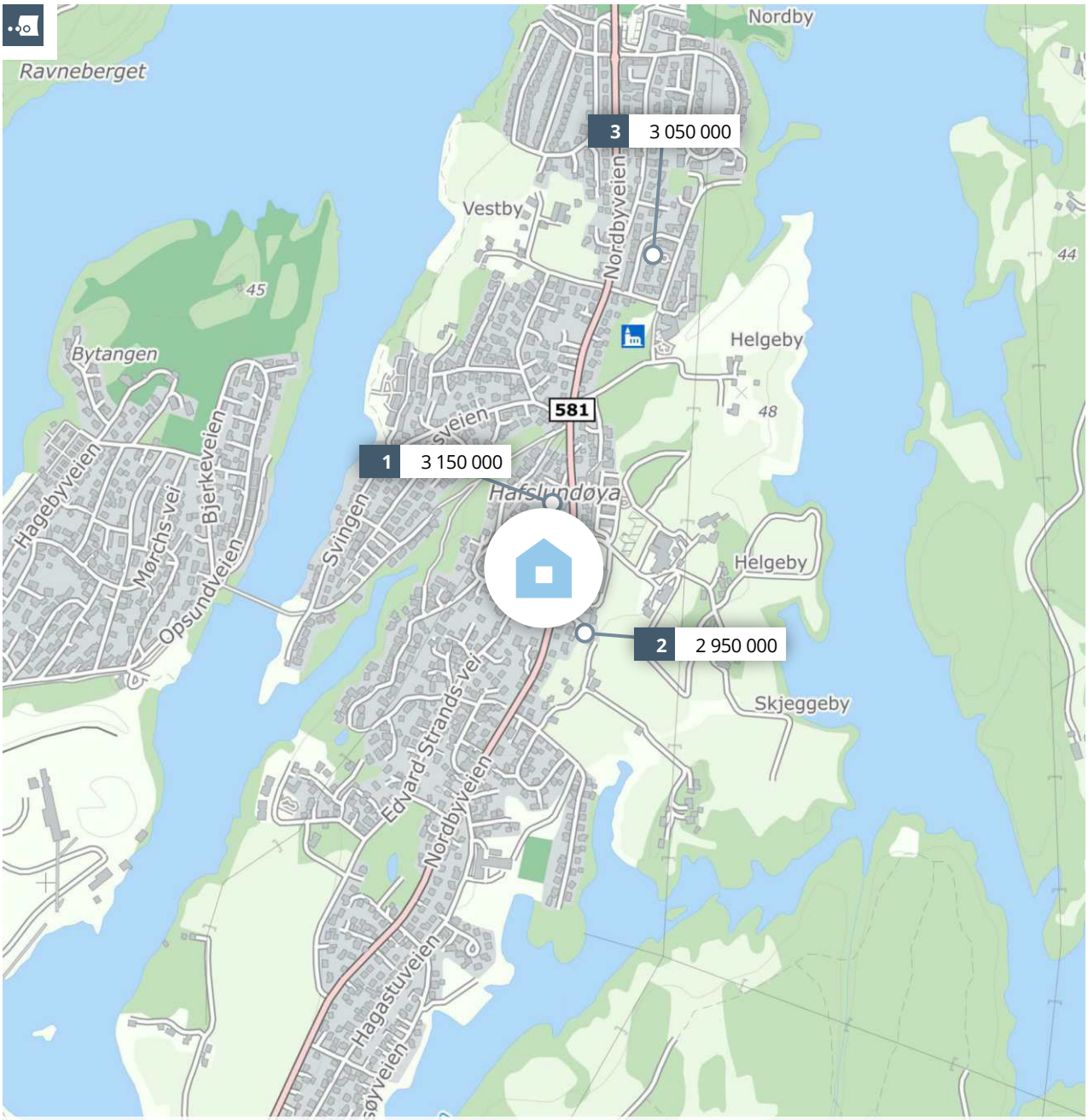
Kommunale opplysninger inkludert byggetegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EDVARD STRANDS VEI 62

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 05.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Edvard Strands vei 62, 1734 HAFSLUNDSØY

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1965

GNR 2095 BNR 4 FNR 34 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HELGEBY

Verdivurdert til

2 850 000

-	2 850 000	39 583
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						952 m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Edvard Strands vei 67 A 81 m²	1961	657 m²	3 sov		23.11.2021	3 220 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**38 889**
2	Nordbyveien 116 B 84 m²	1958	688 m²	2 sov		06.04.2022	3 000 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**35 119**
3	Lyrenveien 7 99 m²	1973	665 m²	3 sov		18.09.2024	3 200 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**30 808**

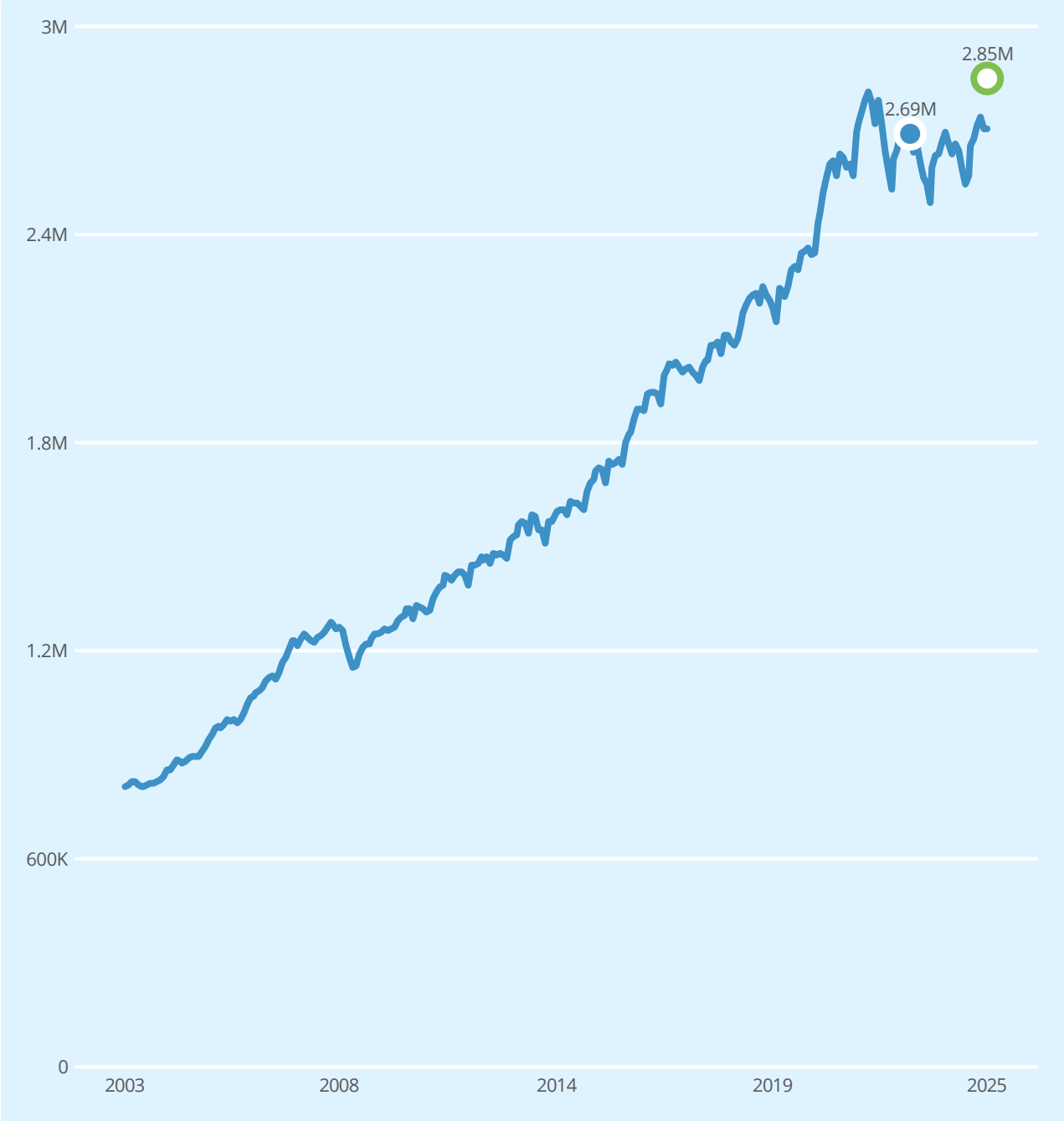
Velkommen til Hafslundsøy og til denne eneboligen i Edvard Strands vei 62. En koselig, liten enebolig med godt potensiale og god beliggenhet. Her har du alt du trenger på én flate, med 2 soverom, stue, kjøkken, bad og gang. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger i senere år, med blant annet skifte av kledning og etterisolering, skiftet taktekking, oppusset bad m.m. Boligen er oppført på en stor tomt, beliggende i en rolig gate. Husets plassering i terrenget sikrer lite innsyn fra gaten, og gode solforhold store deler av ettermiddagen og kvelden. Tomten har en utvidet gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, og det er oppført en enkel garasje på eiendommen. Garasjen har tilhørende bod. Boligen ligger et hyggelig nabolag på Øya, i kort avstand fra butikken.

Kort fortalt:

- Oppusset bad 2017
- Garasje
- 2 soverom
- Uteplass med gode solforhold
- Stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter
- Varmepumpe i stue
- Godt potensiale
- Flere utvendige oppgraderinger
- Godt vedlikeholdt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.06.2023	19.06.2023	01.08.2023	2 690 000	2 690 000	0	2 690 000

Eneboliger til salgs i HELGEBY grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

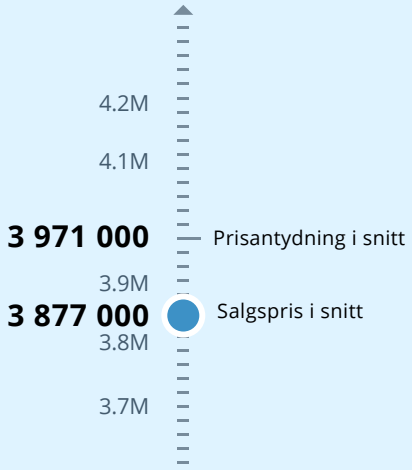


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Eneboliger solgt i HELGEBY grunnkrets siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

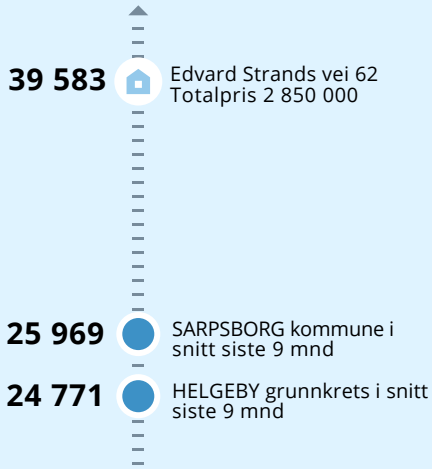


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250073

Selger 1 navn
Vebjørn Berg Arnesen

Gateadresse
Edvard Strands vei 62

Poststed	Postnr
HAFSLUNDSØY	1734

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 193250073

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gulvbelegg, rør, dusjkabinett, vask, toalett, vinyl vegg
Arbeid utført av	Østlandske rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet kort rør og rengjort
Arbeid utført av	Joneid rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ujevne gulv i noen rom

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Bad og sikringsskap av elektriker. Egeninnsats: lampe og bryter i gang, flyttet stikkontakt kjøkken, montert utelampe på hjørne av hus og over garasjeport, montert stikk på uteplass og kjellertrapp, montert stikk, lys og bryter i garasje.
Arbeid utført av	Tor Johansen elektriske AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Små ting gjort på egenhånd av elektrisk anlegg, se tidligere punkt.

Document reference: 193250073

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 faglært
Beskrivelse	Etterisolering og omkledning
Arbeid utført av	Ulriksen bygg AS

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

Beskrivelse	Rett til å legge og vedlikeholde vann og avløpsledning over naboeiendom

Document reference: 193250073

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vebjørn Arnesen	d6d36269ed9f62c30990f3e7a02fb6e3db989e05	05.06.2025 10:42:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250073

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Edvard Strands vei 62
1734 Hafslundsøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 31/05/2025

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:2095, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Vebjørn Berg Arnesen
Seksjonsnr:	
Festenr:	34
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 951,8 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	11 765,43 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1961

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	24.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Vebjørn Berg Arnesen
Tilstede under befaringen:	Vebjørn Berg Arnesen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Kupert tomt med gruset plass mellom bolig og garasje. Plenarealer, fjell i dagen og naturlig vegetasjon rundt boligen. Hellelagt gangsti mot boligen og hellelagt uteplass på ca 18m² ved inngangspartiet på boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Byggegrunn virker hovedsakelig å bestå av fjell med grunnmur i betong direkte på grunn. Krypkjeller/kjeller under bygget med bjelkelag av stubbloftkonstruksjon over. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon samt at det opplyses om 5cm tilleggsisolering utvendig. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel fra 2011. Vinduer med 2-lags glass av varierende alder. Saltak konstruert i tre av varierende alder. Undertaksbelegg, 23mm sløyfer, 30mm lekter og betongtakstein opplyses å være fra 2011.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er eldre, men med nyere kledning og taktekking som har enkelte ufagmessige detaljer. Flere vinduer er skiftet i senere år, men flere er eldre og modne for utskifting. Badet ble pusset opp rundt 2017 og fungerer med dagens tilstand og løsninger. Øvrige rom og bygningsdeler fremstår normalt vedlikeholdt, men med behov for fornyinger pga alder- og bruksslitasje.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Luft til luft varmepumpe. Merket med produksjonsår 2013.
-Det opplyses at parafinovn ikke har vært i bruk over tid. Fyring med parafin og annet fossilt brensel er ikke lenger tillat. Ovnen er ikke justert/konvertert til biobrensel.

BRANNSIKKERHET:
-Det er montert røykvarslere i boligen.
-Brannslukningsapparat plassert i gangen på befaring.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Eiendomsverdi.no
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Sarpsborg Kommunes innsynsløsning for byggesaker
Eierskifterapport for boligen fra 2023. Utarbeidet av undertegnede

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ 2,1m²: malt platekledning, takess, belegg
GANG 10,0m²: tapet, takess, parkett
SOVEROM 7,7m²: tapet, takess, belegg
SOVEROM INNERST 9,9m²: tapet, slett hvitmalt, teppe
BAD 3,0m²: våtromstapet, slett hvitmalt, belegg
KJØKKEN 9,0m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
STUE 27,8m²: tapet, takess, parkett

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 rom som ikke er beskrevet med egne punkter og tilstandsgrader fremstår funksjonelle og normalt vedlikeholdt. Alder- og bruksslitasje tilsier allikevel at fornyinger kan planlegges.
-Stedvis knirk og fjæring i gulver. Mest merkbart i gangen.
-Stedvis åpne skjøter i parkett. Dette kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Stedvis mindre misfarging og noe heng i himlinger.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulver viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Største avvik er målt i gang og soverommene.
-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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Forrige oppdragsgiver opplyste om følgende ved utarbeidelse av tilstandsrapport i 2023.

1965:
-Oppføring av tilbygg til boligen med det som i dag er stue, kjøkken og entré.

2010:
-Etterisolering og ny kledning på yttervegger. Utskifting av inngangsdør og 2 vinduer. Blåst inn isolasjon i deler av etasjeskille. Kontrakt og tilbud/beskrivelse fra Ulriksen Bygg fremvist.
-Lagt ny taktekking.

2017:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Faktura fra Østlandske rør fremvist. Ingen beskrivelse over utførte arbeider fremvist.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme 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
1.Etasje	72				72	
SUM BYGNING	72				72	
SUM BRA	72					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		24				24
SUM BYGNING		24				24
SUM BRA	24					

BRA-i:

ENEBOLIG: Entré, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde: 2,34-2,39 meter.

-Rommet i kjeller hvor vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert har takhøyde under 1,90 meter og er derfor ikke medregnet i BRA. Rommet er på ca 7m² og takhøyden er på rundt 1,55 meter med noe varierende høyder.

GARASJE / UTHUS:

-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger. Noe sprekker synlig i gulvet.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med kledning direkte på bindingsverk. Kledning har stedvis sprekker, vridinger og noe råte.
-Eldre vindu med enkelt glass. Vindu har slitasje. Enkel labankdør fungerer ok, men har noe slitasje.
-Eldre leddport. Ok funksjon ved åpning/lukking.
-Saltak konstruert i tre, tekket korrugerte takplater som opplyses å være fra rundt 1999.

Garasje fremstår funksjonell, men med behov for vedlikehold og fornyinger som følge av alder- og værslitasje.

©mstr.no

www.bmtf.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

31/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamentet under hele bygget, men byggegrunn virker hovedsakelig å bestå av fjell med grunnmur i betong direkte på grunn. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Det observeres stedvis avflassing og mindre sprekker i overflater på grunnmuren utvendig samt saltutslag innvendig. Motstandsdyktighet mot vann er redusert.
-På undersiden av bjelkelag er det begrenset med understøtter og gulv i 1.etg har skjevheter som følge av dette. Stedvis er det stemplet inn tresøyler som står direkte mot grunn og har noe råte. Forsterkninger med fagmessig utførte understøtter anbefales.
-Det er ikke gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering der det er fylt inntil muren og dette anbefales for å oppnå tørrest mulige forhold i krypkjeller.

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

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

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

Bygget har krypkjeller og et lite kjellerrom med lav takhøyde og støpt gulv. Observasjoner gjort i krypkjeller og kjeller er beskrevet her. Det var ikke tilkomst under hele bygget.

-Det observeres flere utettheter under bjelkelag som anbefales tettet for å unngå inntrenging av mus og unødvendig varmetap.
-Stedvis misfarging og noe råte i ytterkanter kommer som oftest av manglende tetting og isolering i overgang grunnmur og etasjeskille.
-Synlig trevirke der det er bygget skap/lagringsplass i krypkjeller har råte og fuktpåvirkninger. Det anbefales å fjerne dette slik at rommet blir mest mulig åpent og med minst mulig organisk materiale som kan tiltrekke seg fuktighet.
-Synlige tegn til innsig av vann mellom fjell og mur. Dette er vanskelig å hindre, men kan begrenses med utvendige tiltak for bortledning av vann.
-Det er begrenset ventilering i krypkjeller og etablering av ventiler kan vurderes.

Merknader:
-Det observeres flere utettheter under bjelkelag som anbefales tettet for å unngå inntrenging av mus og unødvendig varmetap.
-Stedvis misfarging og noe råte i ytterkanter og underside av etasjeskillet kommer som oftest av manglende tetting og isolering i overgang grunnmur og etasjeskille samt fuktige forhold i i krypkjeller.
-Synlig trevirke der det er bygget skap/lagringsplass i krypkjeller har råte og fuktpåvirkninger. Det anbefales å fjerne dette slik at rommet blir mest mulig åpent og med minst mulig organisk materiale som kan tiltrekke seg fuktighet.
-Synlige tegn til innsig av vann mellom fjell og mur samt ved kjellernedgang og dør. Dette er vanskelig å hindre, men kan begrenses med utvendige tiltak for bortledning av vann.
-Det er begrenset ventilering i krypkjeller og etablering av ventiler anbefales, da god gjennomlufting bidrar til tørrere forhold.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Hovedsakelig heller, fjell og gress/jord inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

Merknader:
-Det er ikke etablert godt fall på terreng bort fra boligen slik at overflatevann ledes bort. Dette anbefales etablert slik at grunnmur og krypkjeller får minst mulige fuktpåkjenninger.
-Vann fra taknedløp ledes ut på grunn nære muren. Tiltak for videre bortledning av vann anbefales.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon samt at det opplyses om 5cm tilleggsisolering utvendig. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel fra 2011.

Merknader:
-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Deler av vegger har begrenset lufting og dette kan føre til råteskader over tid.
-Kledning fremstår hovedsakelig funksjonell, men enkelte bord har vridinger og sprekker. Bord må slås inn og overflatebehandling kan påregnes.
-Stedvis er asfaltplater bak kledning mangelfullt klemt og stedvis er det større åpninger som mus kan trenge inn bak. Bør tettes uten at lufting blokkeres.
-Kledning er stedvis montert nære terreng og flere spiker er slått gjennom bordens overflater. Dette er forhold som kan kreve hyppigere vedlikehold og behov for utskifting enn ved normal utførelse.
-Overgang vegg-bjelkelag er ikke fagmessig utført slik at trevirket i etasjeskille er godt beskyttet. Kan føre til kondensproblemer og unødvendig varmetap.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer på bad, kjøkken og innerste soverom med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2010. Inngangsdør med 3-lags glass i trekarm, merket med årstall 2008

-Ok funksjon ved åpning/lukking.
-Fremstår i ok stand.

Merknader:
-2 Vinduer i stue mot veien med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2009. Ok funksjon ved åpning/lukking. Karmer har avflassing utvendig og trenger vedlikehold for å unngå råteskader over tid.
-Øvrige vinduer i 1.etg og kjeller med 2-lags glass som er merket med årstall fra 1973-85. Varierende funksjon ved åpning/lukking, slitasje på karmer og harde pakningslister. Utskifting kan planlegges da motstandsdyktighet mot vann er redusert.
-Eldre kjellerdør har alder og tilstand som tilsier at utskifting kan påregnes.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Enkelte beslag er løse og dette gir risiko for vanninntrengning.
-Stedvis er det ikke tett mellom karmer og utvendig omramming og dette samt at flere vinduer er plassert lenger ut i vegg enn anbefalt gir risiko for vanninntrengning.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Saltak konstruert i tre av varierende alder. Kaldt loft over 1.etasje.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-På loftet observeres det misfarging og råte av eldre opprinnelse på den eldste delen av konstruksjonen og mest i området rundt pipe. Trevirket her burde blitt skiftet da taket ble lagt om i 2011. Konstruksjonen vil være svekket i dette området.
-Det er begrenset ventilering av den eldste delen av konstruksjonen der det ikke er spalter i takutstikk. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-På loft er det synlig bunnsvill til knevegg for understøtte av sperrer der disse har langs spenn. Knevegg er ikke oppført og konstruksjonen fremstår noe underdimensjonert. Dette kan føre til og har ført til noe nedbøyning over tid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaksbelegg, 23mm sløyfer, 30mm lekter og betongtakstein opplyses å være fra 2011. Takrenner og beslag antas å være av samme alder. Inspisert på taket.

Merknader:
-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-I overgang der takkonstruksjon har forskjellig høyde så er det ikke tettet med beslag eller bly og her er det synlig trevirke som blir utsatt for fukt. Tetting med blybeslag anbefales.
-Pipebeslag er ikke fagmessig tilpasset mot takstein og enkelte takstein ved pipebeslag ligger ikke godt sammen. Risiko for vanninntrengning er til stede.
-Spiker på enkelte mønepanner stikker opp. Dette gir risiko for at disse løsner ved kraftig vind.
-I takutstikk ved hjørne bad-kjøkken er det eldre trevirke med råte som bør skiftes. Beslag over vindskier har avflassing og rust.
-Takshingel på overbygg til kjellerinngang er noe løse. Vanninntrengning kan forekomme.
-Det er ikke montert snøfangere på taket.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til loft fra nedfellbar stige i gangen. Det ligger gulvbord på deler av loftet. Se også punkt 4.1 for beskrivelse av observasjoner på loftet.

Merknader:
-Deler av isolasjon mot oppvarmet del fremstår noe rotete lagt. Misfarging på trevirke stedvis indikerer tidvis kondens som ofte kommer av utett dampsperre mot oppvarmet rom. Ved fornyinger i himlinger bør ny dampsperre monteres og ny isolasjon legges på loftet. Utskifting av loftluke kan planlegges da denne ikke er helt tett i lukket stilling.
-Teglsteinspipe har avflassing og avskalling stedvis. Kan svekke tetthet i røykrør.
-Rør for lufting av avløp er ikke isolert på loftet og kondens kan oppstå og renne ned i underliggende konstruksjon.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Våtromstapet på vegger og slett hvitmalt tak.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Gulvmontert toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Innredning og utstyr opplyses å være fra 2017 og fremstår i funksjonelt stand.

Merknader:
-Tapet fremstår hovedsakelig i ok stand, men har krøller i hjørne ved vindu.
-Badet har kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Mekanisk avtrekk og spalte under dør bør etableres da begrenset ventilasjon kan føre til fuktskader over tid.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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. Belegg opplyses å være fra 2017.

-Synlige deler av belegg fremstår helt og i funksjonelt stand.
-Måling med laser indikerer fall mot sluk med fallforhold tilnærmet 1:100 og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk samt at oppbrett på belegg hindrer lekkasjer ut av rommet.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Belegg som tettesjikt på gulvet og våtromstapet på vegger fremstår i ok stand. Opplyses å være fra 2017.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Overflater er ikke direkte utsatt for vann ved normal bruk.

Merknader:
-TG-2 er satt pga alder på sluket som er eldre enn badet for øvrig og har rust. Utskifting kan vurderes hvis avløpsrør skal skiftes. Eldre sluk gir høyere risiko for utettheter og lekkasjer

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling.
-Laminat benkeplate og benk i stål. Fliser på vegg over benk ved kum.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkken fungerer til bruk, men alder tilsier at fornyinger kan planlegges. Vannrør er skiftet, men avløpsrør er eldre. Synlig skjevheter på flere fronter. Stedvis avskalling på benkeplate og sokler.

9. Rom under terreng
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 ikke til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør til kjøkken og bad opplyses å være fra 2017. Enkelte eldre vannrør av kobber. Hovedsakelig eldre avløpsrør i støpejern, men enkelte deler er nyere og av plast.

-Det er stakeluker på synlige avløpsrør i kjeller.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner.
-Stoppekran i kjeller fungerer ved test på befaring.

Merknader:
-Det ble ikke observert tegn til skader eller lekkasjer på synlige rør, men alder på avløpsrør og deler av vannrør tilsier at utskifting kan planlegges. Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer.
-Det er etablert lufting, men denne er noe uvanlig løst med rør ut av vegg på loft. Dette kan føre til lukt ved åpning av vinduer i nærheten og anbefalt løsning er å føre røret over tak. Røret er underdimensjonert.
-Rør-i-rør til bad og kjøkken er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap og avløp til sluk/våtrom. Eventuelle lekkasjer vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og vann vil renne ut i krypkjeller. Et komplett anlegg skal lede lekkasjevann til våtrom/sluk.
-Inntaksrør og stoppekran i kjeller er noe løst og anbefales å klamres til vegg. Bevegelser i rør kan svekke tetthet over tid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1981

Varmtvannsbereder på 150 liter fra 1981 er plassert i kjeller. Bereder er plassert i rom med sluk og kan anses som lekkasjesikret.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Luft til luft varmepumpe fra 2013.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i boligen. Normal løsning ved byggeår.

Merknader:
-Badet som ble fornyet i 2017 har kun naturlig ventilasjon og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Montering av avtrekksvifte og etablering av spalte under dør for tilluft anbefales, da begrenset ventilasjon kan føre til fuktskader over tid.
-Det mangler friskluftsventil i ett soverom og det bør være ventiler i alle rom for varig opphold.
-Overnevnte avvik kan gi redusert kvalitet på inneluften og tidvis høy luftfuktighet. Dette kan føre til negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1961

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med automatsikringer av varierende alder. 12 kurser inkludert overbelastningsvern. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.01.2014

Merknader:
-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 opplyses at det er gjort arbeider på egeninnsats.
-Det observeres noe mangelfull festing av kabler
-Det er ikke tett rundt alle innføringer i sikringsskapet.
-Alder på anlegget samt overnevnte forhold tilsier at fornyinger kan planlegges.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med siste godkjente tegninger fra byggesaksarkivet.
-Fasader er noe endret med størrelse på vinduer og plassering av vinduer. Vinduer i grunnmur er ikke vist på tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktig.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattester for tiltak/bygninger på eiendommen. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger og det gis ikke ferdigattest i dag til tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Det observeres stedvis avflassing og mindre sprekker i overflater på grunnmuren utvendig samt saltutslag innvendig. Motstandsdyktighet mot vann er redusert. -På undersiden av bjelkelag er det begrenset med understøtter og gulv i 1.etg har skjevheter som følge av dette. Stedvis er det stemplet inn tresøyler som står direkte mot grunn og har noe råte. Forsterkninger med fagmessig utførte understøtter anbefales. -Det er ikke gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering der det er fylt inntil muren og dette anbefales for å oppnå tørrest mulige forhold i krypkjeller.
1.2	Krypekjeller
	-Det observeres flere utettheter under bjelkelag som anbefales tettet for å unngå inntrenging av mus og unødvendig varmetap. -Stedvis misfarging og noe råte i ytterkanter og underside av etasjeskillet kommer som oftest av manglende tetting og isolering i overgang grunnmur og etasjeskille samt fuktige forhold i i krypkjeller. -Synlig trevirke der det er bygget skap/lagringsplass i krypkjeller har råte og fuktpåvirkninger. Det anbefales å fjerne dette slik at rommet blir mest mulig åpent og med minst mulig organisk materiale som kan tiltrekke seg fuktighet. -Synlige tegn til innsig av vann mellom fjell og mur samt ved kjellernedgang og dør. Dette er vanskelig å hindre, men kan begrenses med utvendige tiltak for bortledning av vann. -Det er begrenset ventilering i krypkjeller og etablering av ventiler anbefales, da god gjennomlufting bidrar til tørrere forhold.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert godt fall på terreng bort fra boligen slik at overflatevann ledes bort. Dette anbefales etablert slik at grunnmur og krypkjeller får minst mulige fuktpåkjenninger. -Vann fra taknedløp ledes ut på grunn nære muren. Tiltak for videre bortledning av vann anbefales.
2.1	Yttervegger
	-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Deler av vegger har begrenset lufting og dette kan føre til råteskader over tid. -Kledning fremstår hovedsakelig funksjonell, men enkelte bord har vridinger og sprekker. Bord må slås inn og overflatebehandling kan påregnes. -Stedvis er asfaltplater bak kledning mangelfullt klemt og stedvis er det større åpninger som mus kan trenge inn bak. Bør tettes uten at lufting blokkeres. -Kledning er stedvis montert nære terreng og flere spiker er slått gjennom bordens overflater. Dette er forhold som kan kreve hyppigere vedlikehold og behov for utskifting enn ved normal utførelse. -Overgang vegg-bjelkelag er ikke fagmessig utført slik at trevirket i etasjeskille er godt beskyttet. Kan føre til kondensproblemer og unødvendig varmetap.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-2 Vinduer i stue mot veien med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2009. Ok funksjon ved åpning/lukking. Karmer har avflassing utvendig og trenger vedlikehold for å unngå råteskader over tid. -Øvrige vinduer i 1.etg og kjeller med 2-lags glass som er merket med årstall fra 1973-85. Varierende funksjon ved åpning/lukking, slitasje på karmer og harde pakningslister. Utskifting kan planlegges da motstandsdyktighet mot vann er redusert. -Eldre kjellerdør har alder og tilstand som tilsier at utskifting kan påregnes. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Enkelte beslag er løse og dette gir risiko for vanninntrengning. -Stedvis er det ikke tett mellom karmer og utvendig omramming og dette samt at flere vinduer er plassert lenger ut i vegg enn anbefalt gir risiko for vanninntrengning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-På loftet observeres det misfarging og råte av eldre opprinnelse på den eldste delen av konstruksjonen og mest i området rundt pipe. Trevirket her burde blitt skiftet da taket ble lagt om i 2011. Konstruksjonen vil være svekket i dette området. -Det er begrenset ventilering av den eldste delen av konstruksjonen der det ikke er spalter i takutstikk. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -På loft er det synlig bunnsvill til knevegg for understøtte av sperrer der disse har langs spenn. Knevegg er ikke oppført og konstruksjonen fremstår noe underdimensjonert. Dette kan føre til og har ført til noe nedbøyning over tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

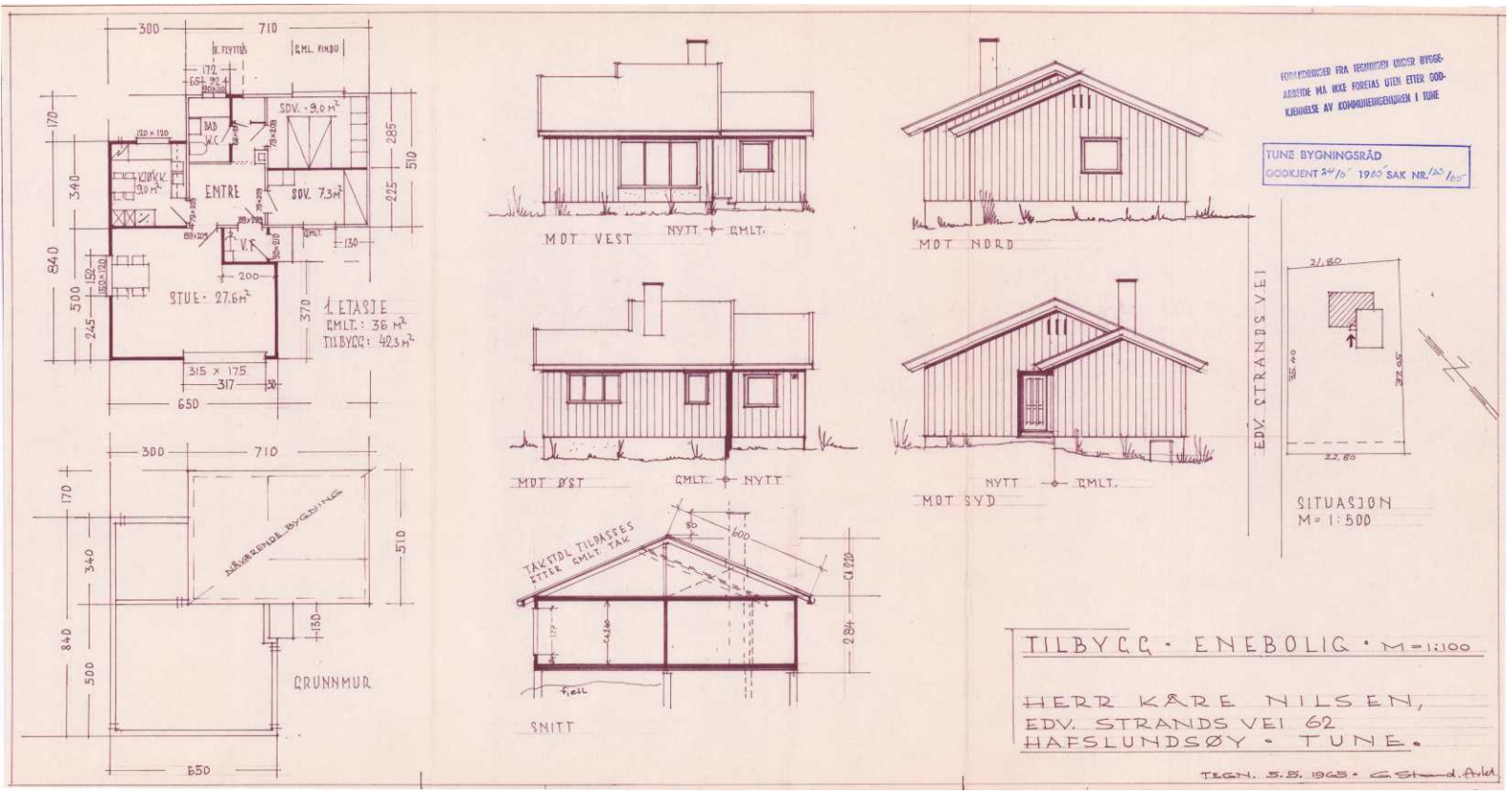
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -I overgang der takkonstruksjon har forskjellig høyde så er det ikke tettet med beslag eller bly og her er det synlig trevirke som blir utsatt for fukt. Tetting med blybeslag anbefales. -Pipebeslag er ikke fagmessig tilpasset mot takstein og enkelte takstein ved pipebeslag ligger ikke godt sammen. Risiko for vanninntrengning er til stede. -Spiker på enkelte mønepanner stikker opp. Dette gir risiko for at disse løsner ved kraftig vind. -I takutstikk ved hjørne bad-kjøkken er det eldre trevirke med råte som bør skiftes. Beslag over vindskier har avflassing og rust. -Takshingel på overbygg til kjellerinngang er noe løse. Vanninntrengning kan forekomme. -Det er ikke montert snøfangere på taket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Deler av isolasjon mot oppvarmet del fremstår noe rotete lagt. Misfarging på trevirke stedvis indikerer tidvis kondens som ofte kommer av utett dampsperre mot oppvarmet rom. Ved fornyinger i himlinger bør ny dampsperre monteres og ny isolasjon legges på loftet. Utskifting av loftluke kan planlegges da denne ikke er helt tett i lukket stilling. -Teglsteinspipe har avflassing og avskalling stedvis. Kan svekke tetthet i røykrør. -Rør for lufting av avløp er ikke isolert på loftet og kondens kan oppstå og renne ned i underliggende konstruksjon.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Tapet fremstår hovedsakelig i ok stand, men har krøller i hjørne ved vindu. -Badet har kun naturlig ventilering med ventil i yttervegg og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Mekanisk avtrekk og spalte under dør bør etableres da begrenset ventilasjon kan føre til fuktskader over tid.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG-2 er satt pga alder på sluket som er eldre enn badet for øvrig og har rust. Utskifting kan vurderes hvis avløpsrør skal skiftes. Eldre sluk gir høyere risiko for utettheter og lekkasjer
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken fungerer til bruk, men alder tilsier at fornyinger kan planlegges. Vannrør er skiftet, men avløpsrør er eldre. Synlig skjevheter på flere fronter. Stedvis avskalling på benkeplate og sokler.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det ble ikke observert tegn til skader eller lekkasjer på synlige rør, men alder på avløpsrør og deler av vannrør tilsier at utskifting kan planlegges. Eldre rør gir økt risiko for lekkasjer. -Det er etablert lufting, men denne er noe uvanlig løst med rør ut av vegg på loft. Dette kan føre til lukt ved åpning av vinduer i nærheten og anbefalt løsning er å føre røret over tak. Røret er underdimensjonert. -Rør-i-rør til bad og kjøkken er ikke lagt i komplett system med fordelingsskap og avløp til sluk/våtrom. Eventuelle lekkasjer vil ikke nødvendigvis oppdages tidlig og vann vil renne ut i krypkjeller. Et komplett anlegg skal lede lekkasjevann til våtrom/sluk. -Inntaksrør og stoppekran i kjeller er noe løst og anbefales å klamres til vegg. Bevegelser i rør kan svekke tetthet over tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	-Badet som ble fornyet i 2017 har kun naturlig ventilasjon og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Montering av avtrekksvifte og etablering av spalte under dør for tilluft anbefales, da begrenset ventilasjon kan føre til fuktskader over tid. -Det mangler friskluftsventil i ett soverom og det bør være ventiler i alle rom for varig opphold. -Overnevnte avvik kan gi redusert kvalitet på inneluften og tidvis høy luftfuktighet. Dette kan føre til negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



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

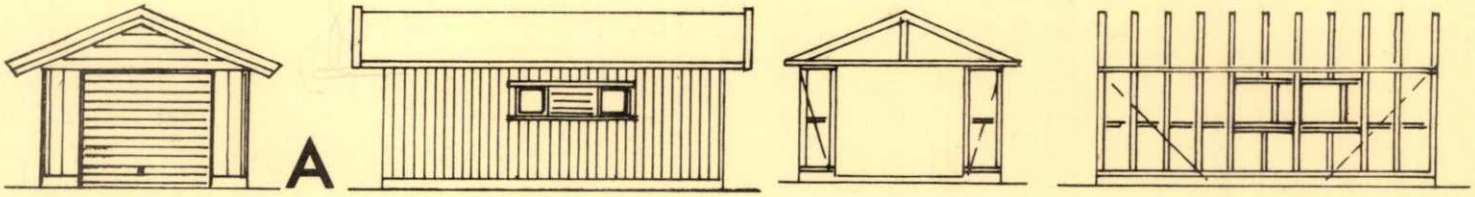
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 24/10 1965 SAK NR. 123/65

TILBYGG · ENEBOLIG · M = 1:100

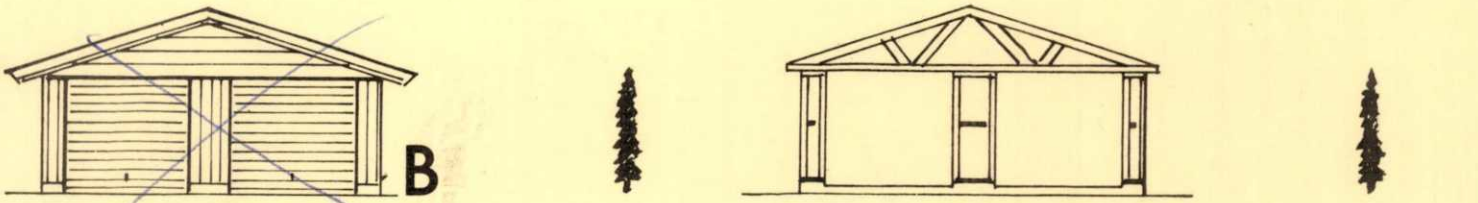
HERR KÅRE NILSEN,
EDV. STRANDS VEI 62
HAFSLUNDSØY · TUNE.

TEGN. 5.5. 1965 · G. Strand. Arkt.

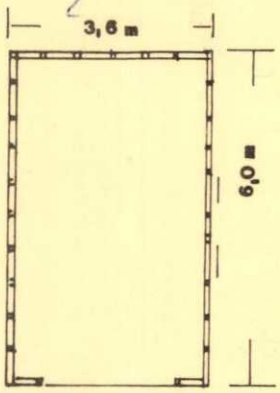
Stangeskovgarasjene **BYGGESETT**



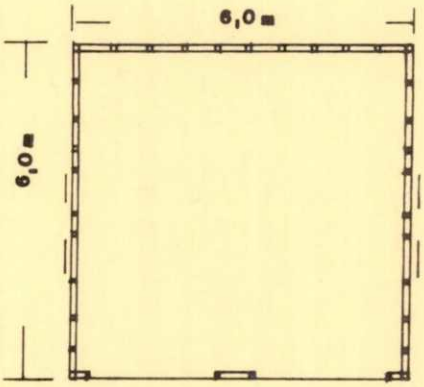
A

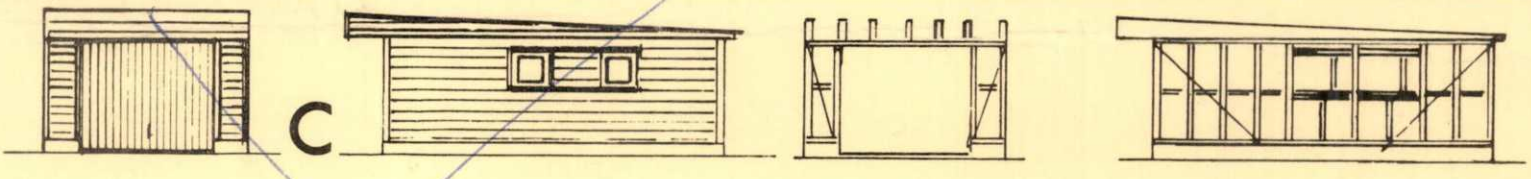


B

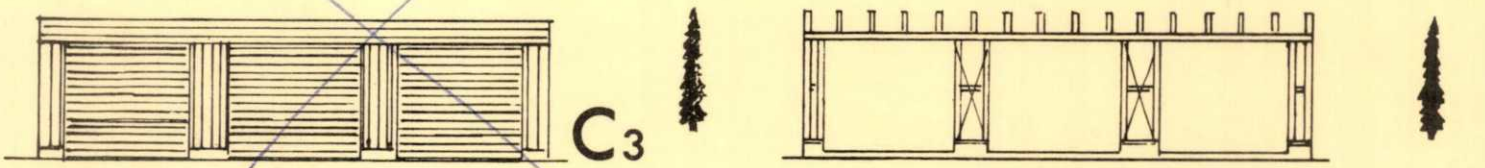


LEVERES OGSÅ MED LIGGENDE KLEDNING

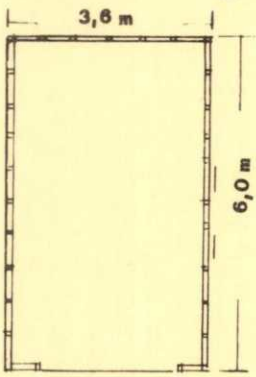




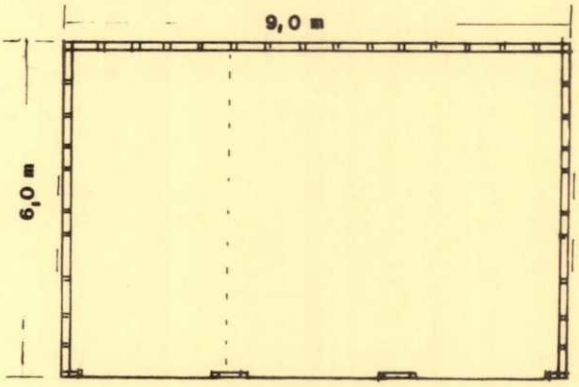
C



C3



ENKEL, DOBBEL ELLER I REKKER



A/S STANGESKOVENE

Tistedal Treindustri a/s

Tlf. 031/92725 1790 Tistedal

FORHANDLER:

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 28.05.2025

Salg av eiendommen gnr. 2095, bnr. 4, fnr. 34 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	Kr. 6.749.-
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2024___ (Festeavgift for 2025 forfaller 1/7)
Neste regulering av festeavgift	2026 (Reguleres hvert 10 år)
Reguleres iht. konsumprisindeks	x Ja Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	ja
Eierskiftegebyr	Nei
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Edvard Strands vei 62 (Thor-Martin Frøyland)
Vår referanse: 3183805/21439711
Bestilling: C3 2023-05-23 (8) 12

Dato
23.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300395	3	8.2.1954	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003 SARPSBORG	2095	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/300395/3
Uthentet 2023-05-24 07:49

Stk kr. 10.-

LEIEKONTRAKT.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 395 1954-
Tune sorenskriverembede
Gbr 15 8/2

Jeg Gudrun Johansen erkjenner herved å ha overdratt et markstykke av min eiendom Helgeby g. nr. 95 br. nr. 4 i Tune tinglag til Martin Nilsen, mot en årlig avgift av kr. 38,00, som betales med en halvpart over 14. juni og 14 desember, første gang 14. juni 1953. Leien i et tidsrom av 60 år

Beskrivelse.

Tomten tar til i en jernbolt i grunnen 1,20 m. fra kant på den "Gamle vei" tomtens sydvestre hjørne. Herfra går grensen i nordøstlig retning langs ovenfor nevnte vei 35,40 m. til et kryss i fjell, bøyer av og går i sydøstlig retning langs Gunnar Sørlis grense21,30 m. til en bolt i fjell, bøyer av og går i sydvestlig retning langs Martin Nilsens tidligere tomt 37,05 m. til et kryss i fjell, bøyer av og går i nordvestlig retning langs Erling Vestbys grense 22,80 m. fram til førstnevnte punkt. På denne tomt forbeholdes det å kunne legge en eventuell vei 2 m. bred langs Erling Vestbys grense.

Grunnleien betales til grunneieren eller andre dertil berettigede. Leieren skal ha rett til å innløse tomten ved leietidens utløp etter den muligens forhøyede verdi ved innløsningstiden, såfremt grunneieren ikke vil overta de på tomten stående bygninger, etter overenskomst eller lovlig skjønn. Så lenge opptatte lån i bank eller bankvirksomhet påhviler husene skal tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, grunnavgiften ikke forhøyes, banken eller kommunen får i tilfelle festlighet være berettiget til om nødvendig å anta nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid. Leieren har ikke rett til å bortleie noe av tomten til andre uten grunneierens samtykke. For den til enhver tid uavgjorte grunnleie forbeholder grunneieren seg første prioritets panterett i påstående og oppførende tomtebygninger, ovner og andre verdier og i tilfelle ildsvåde i disses assuransesum.

Leieren kan fritt selge og overdra til andre respektable folk de hus han på tomten har oppført eller lar oppføre, likesom han forpliktes til å holde tomten forsvarlig innhegnet så hans eller andre dyr ikke generer naboeiendommen.

Betales ikke grunnleien i rette tid er grunneieren berettiget til uten forutgående lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett som herved påskrives å stille pantet til offentlig auksjon for i det innbringelse å søke seg dekket. Leieren vedtar i søksmålstilfelle Tune forliksskommisjon og ting som rette forum med varsel som for innenbygdsboende, forkyndt på den bortleide tomt.

Helgeby Hafslundsøy den 7. februar 1954.

Gudrun Johansen
som eier

Martin Nilsen
som leier

Vi bekrefter at kontrakten er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Julia Nilsen

John Nilsen

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2095/4/34
Adresse: Edvard Strands vei 62
Dato: 02.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 02.05.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2095	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	34	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Edvard Strands vei 62, 1734 HAFSLUNDSØY								

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	8 128,30 kr
Eiendomsskatt	4 176,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	5 955,50 kr
Sum	**22 441,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 207,50 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	627,50 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	31 m3	26,94 kr	1/1	0 %	835,06 kr	835,06 kr
Forbruk avløp i fjor	31 m3	41,70 kr	1/1	0 %	1 292,70 kr	1 292,70 kr
Eiendomsskatt Bolig	1160200 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	4 177,00 kr	2 088,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	299,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	980,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	1 475,00 kr
Antatt forbruk vann i år	32 m3	26,94 kr	1/1	0 %	862,00 kr	431,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	32 m3	44,92 kr	1/1	0 %	1 437,60 kr	718,80 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-94 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 532,13 kr	-2 532,10 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-94 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-3 919,80 kr	-3 919,80 kr
				Sum	**11 765,43 kr**	**3 753,41 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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2095/4/34		
Utskriftsdato	02.05.2025	**Antall datasett**	19

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

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

3 Berørte datasett

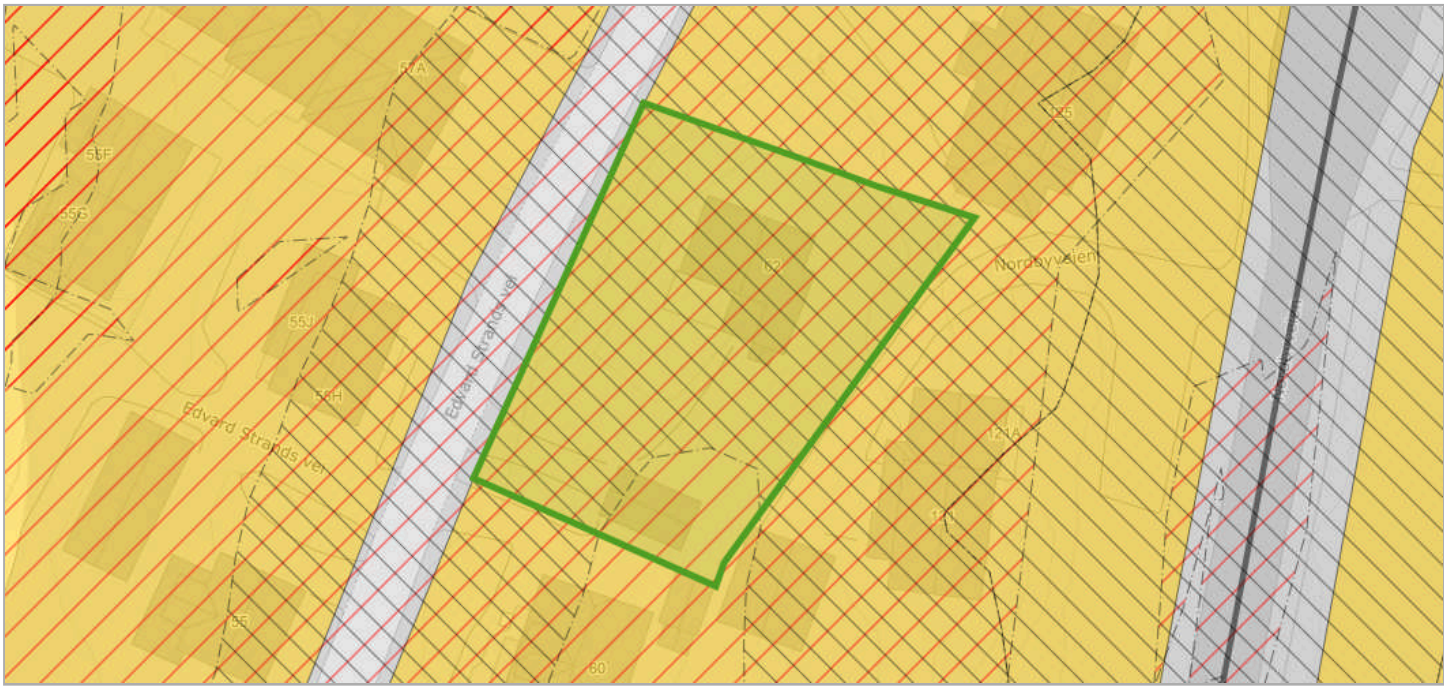
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- VERNEVERDIVURDERING
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

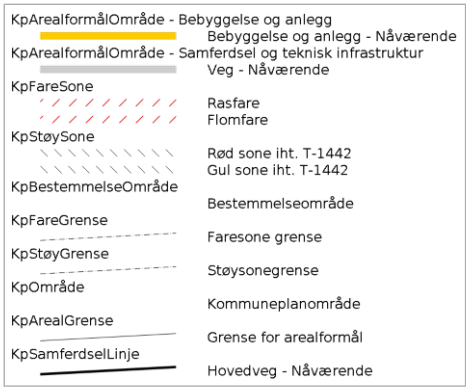
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

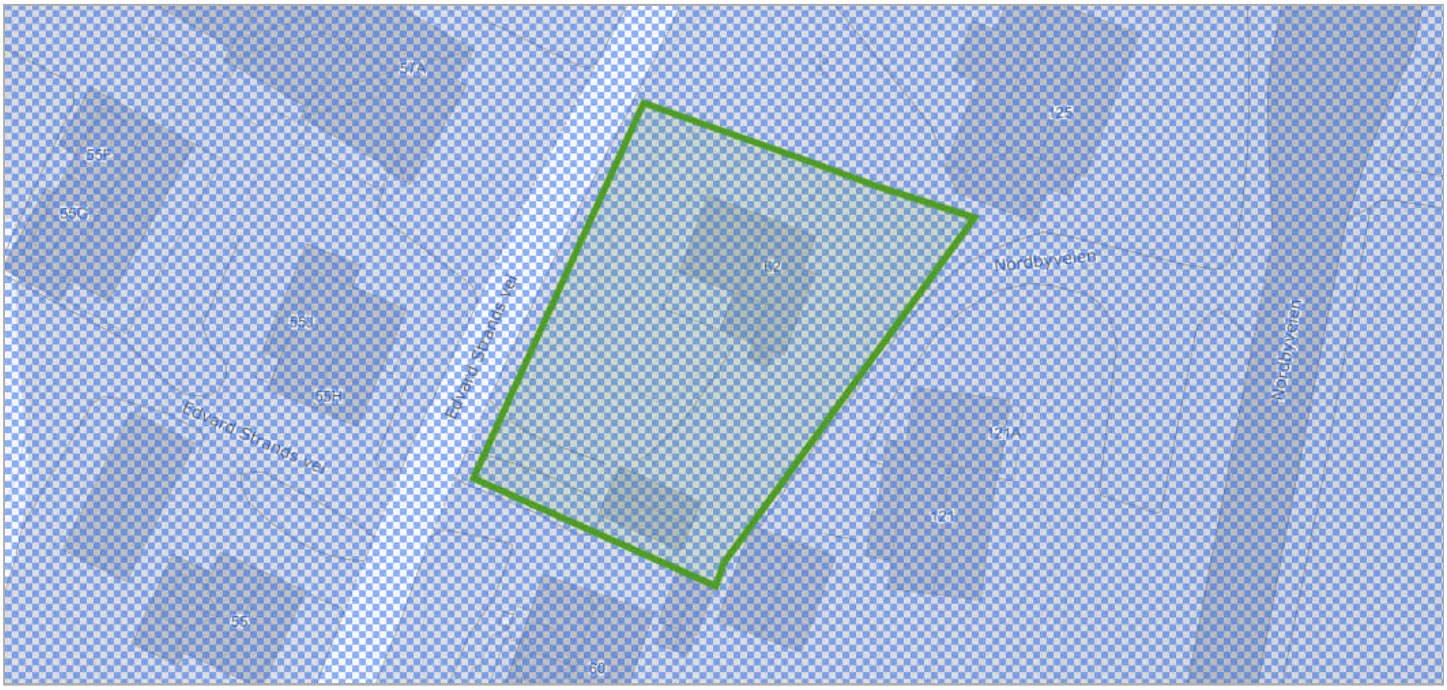
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

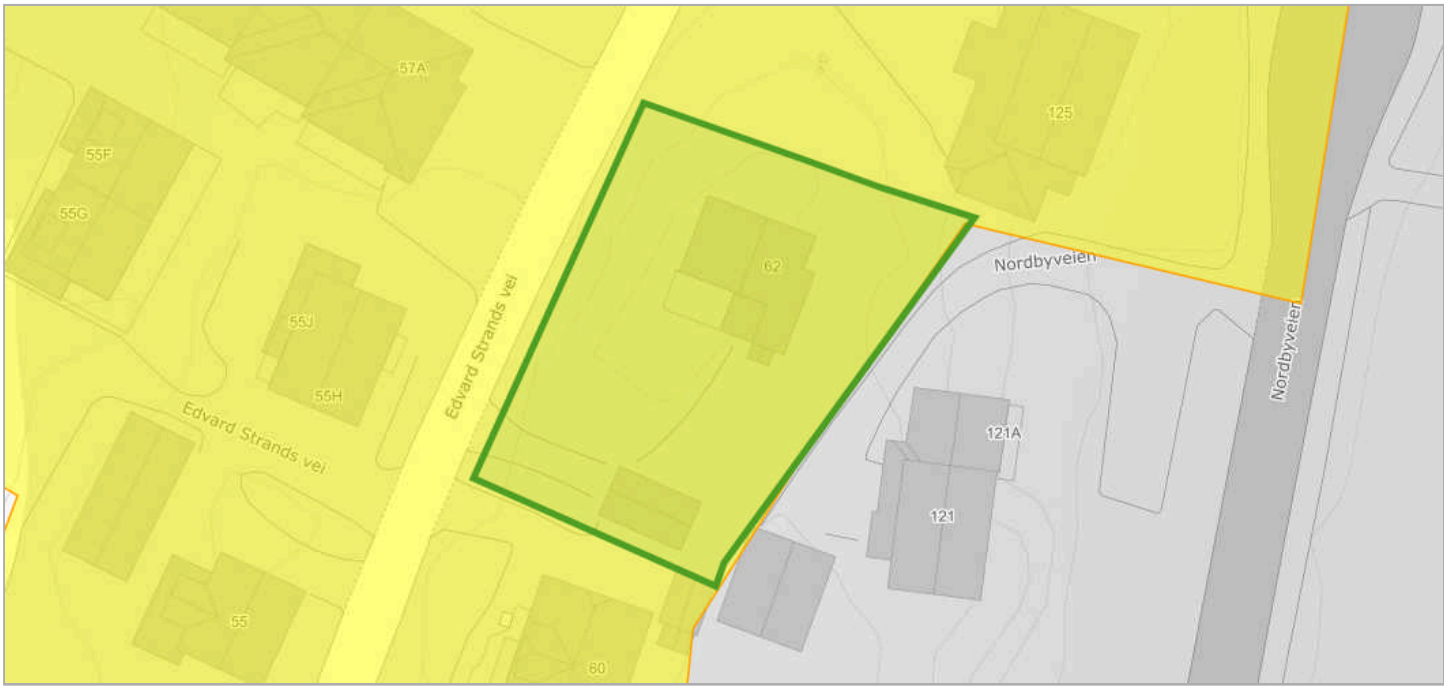
Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
-

Utskriftsdato: 02.05.2025

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	4	Festenr.	34	Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26763890	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7044348	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Edvard Strands vei 62, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Parafin	Nobas	Nobas Parafinovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.02.2019	Tilsyn	27.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26763890

BruksenhetId	26768775	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	7049226	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Edvard Strands vei 62, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26768775.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	951.8
Etablert dato	08.02.1954	Historisk oppgitt areal	950
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

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	2095/4, 2095/4/4, 2095/4/5, 2095/4/7, 2095/4/11, 2095/4/12, 2095/4/13, 2095/4/14, 2095/4/16, 2095/4/17, 2095/4/18, 2095/4/20, 2095/4/28, 2095/4/29, 2095/4/34, 2095/4/35, 2095/4/36, 2095/4/37, 2095/4/39
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-2095/4/21, 2095/4, 2095/4/4, 2095/4/5, 2095/4/7, 2095/4/11, 2095/4/12, 2095/4/13, 2095/4/14, 2095/4/16, 2095/4/17, 2095/4/18, 2095/4/20, 2095/4/28, 2095/4/29, 2095/4/34, 2095/4/35, 2095/4/36, 2095/4/37, 2095/4/39
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.09.2014 22.09.2014	13/06280		0105-Mnrmangler, 0105-2095/4/9, 2095/4/11, 2095/4/12, 2095/4/34
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	17.09.2014 22.09.2014	13/06280	Tinglyst 07.10.2014	2095/4 (-954,7), 2095/154 (954,7), 105-2095/4/9 (Tidligere festegrunn) 0105-Mnrmangler, 2095/4/11, 2095/4/12, 2095/4/34
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.08.2013 29.08.2013	13/03665		0105-Mnrmangler, 0105-2095/4/8, 0105-2095/4/10, 505/17, 2095/4/11, 2095/4/34
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	20.08.2013 29.08.2013	13/03665	Tinglyst 07.09.2013	2095/4 (-1425,7), 2095/146 (1425,7), 105-2095/4/10 (Tidligere festegrunn) 0105-Mnrmangler, 0105-2095/4/8, 505/17, 2095/4/11, 2095/4/34
Etablering av feste Etablering av feste	08.02.1954			2095/4 (-950), 2095/4/34 (950)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574505.08	622351.32	0	Ja	951.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESEN VEBJØRN BERG F080895*****	Fester (F) 1/1	Edvard Strands vei 62 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)
BELSBY ANDRÉ F170563*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gjerløws vei 11 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Edvard Strands vei 62

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2102 Helgeby	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7044348		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1961
2	7049226		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1974

1: Bygning 7044348: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	74
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	74
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.09.1961	15.09.1961

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Edvard Strands vei 62	H0101	2095/4/34	74	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	74	0	74	0	0	0

2: Bygning 7049226: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.08.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.1974	15.08.1974

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Edvard Strands vei 62	-	2095/4/34	-	-	-	-	-

Etasjer

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

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

Utskriftsdato: 02.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2095	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	34	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Edvard Strands vei 62, 1734 HAFSLUNDSØY								

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** 952 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 848 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 952 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	952 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Utskriftsdato: 02.05.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2095	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**	34	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Edvard Strands vei 62, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23534004	175	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	31

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

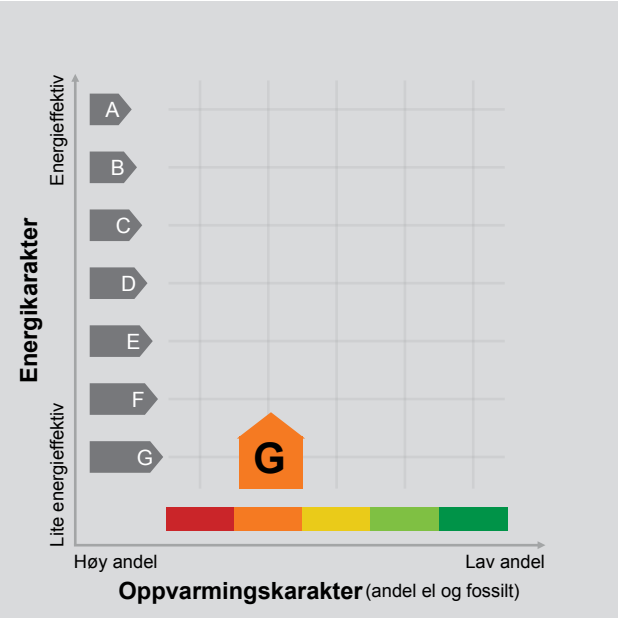
Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

ENERGIATTEST

Adresse	Edvard Strands vei 62
Postnummer	1734
Sted	HAFSLUNDSØY
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2095
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	34
Bygningsnummer	7044348
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7ba68879-b6b8-4011-860f-002972cac0ce
Dato	07.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolere varmtvannsrør

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Edvard Strands vei 62
Postnummer: 1734
Sted: HAFSLUNDSØY
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 07.06.2023 13:50:21
Energimerkenummer: 7ba68879-b6b8-4011-860f-002972cac0ce

Kommunenummer: 3003
Gårdsnummer: 2095
Bruksnummer: 4
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 34
Bygningsnummer: 7044348

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Edvard Strands vei 62

Nabolaget Helgeby - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min 5.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Helgeby Linje 138	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.8 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 3 km
Hasle barnehage (0-5 år) 40 barn	5 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	3 min
Rema 1000 Iseveien	7 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	10 min
Boots Apotek Hafslundsøy	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Hafslundsøy skole	9 min
Skjeggebytangen balløkke	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min
Sports Club Sarpsborg	8 min

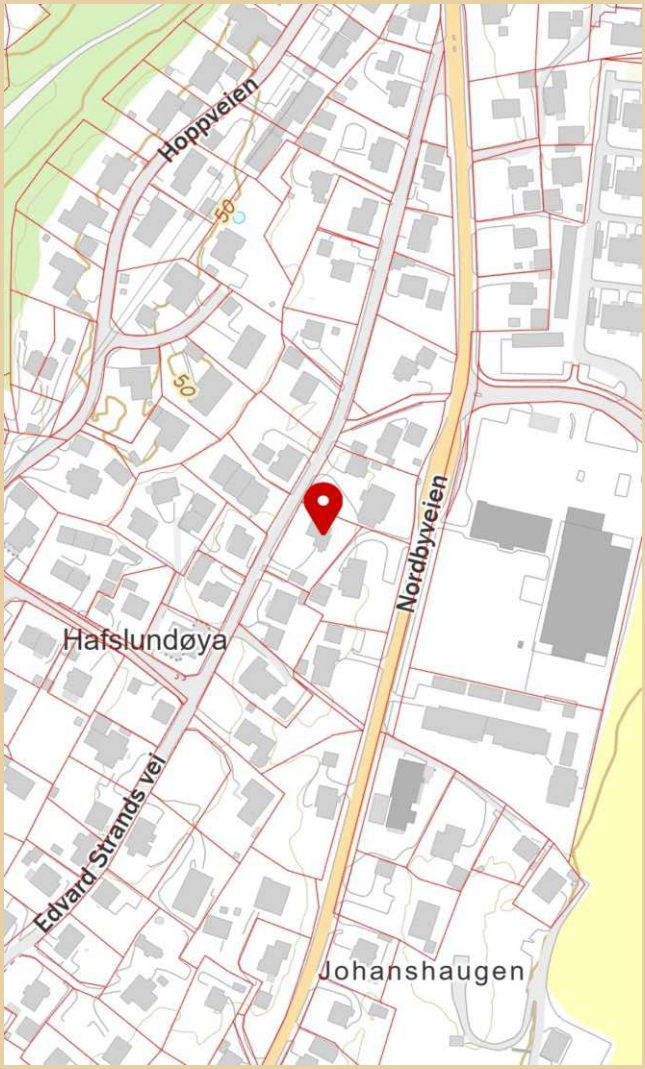
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 87/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Edvard Strands vei 62, 1734 Hafslundsøy
Gnr. 2095, Bnr. 4, Fnr. 34, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250073

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.
