

STRANDEIENDOM - FANTASTISK FRITIDSBOLIG PÅ ULLERØY

Skarlunden 27

PRISANTYDNING
12 500 000





Nyere hytte (2019) oppført med et moderne og luksuriøst uttrykk, nydelig beliggende på sydøstsiden av Ullerøy med fantastisk utsikt mot Skjebergkilen.

5

Velkommen til Skarlunden 27

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Skarlunden 27

Strandeiendom - ny, fantastisk fritidsbolig, nydelig beliggende på Ullerøy

Nyere hytte (2019) oppført med et moderne og luksuriøst uttrykk, nydelig beliggende på sydøstsiden av Ullerøy med fantastisk utsikt mot Skjebergkilen. Eiendommen ligger svært vakkert blant svaberg, strender og spredt furuskog. Tomten oppleves svært privat og kan skilte med nydelige uteplasser, strandlinje, blomsterenger og parkeringsplasser. På en godværsdag kan eiendommen med den karakter og omgivelser gi en fornemmelse av Sydeuropa. Like bortenfor eiendommen følger båtplass i flytebryggeanlegg. Neset på utsiden gir havnen og skjærgården omkring skjerming for sydvestvinden. Hytta har presentable, vedlikeholdsfrie fasader og oppleves innholdsrik med høy standard. Kort vei til Hvalerøyene og Strømstad.



Skarlunden 27

Prisantydning	12 500 000
Totalpris	12 833 491
Omkostninger	333 491
Bruksareal	70 m²
BRA-i	70 m²
TBA	55 m²
Soverom	2
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	2 225 m²
Byggeår	2019

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING



Innhold

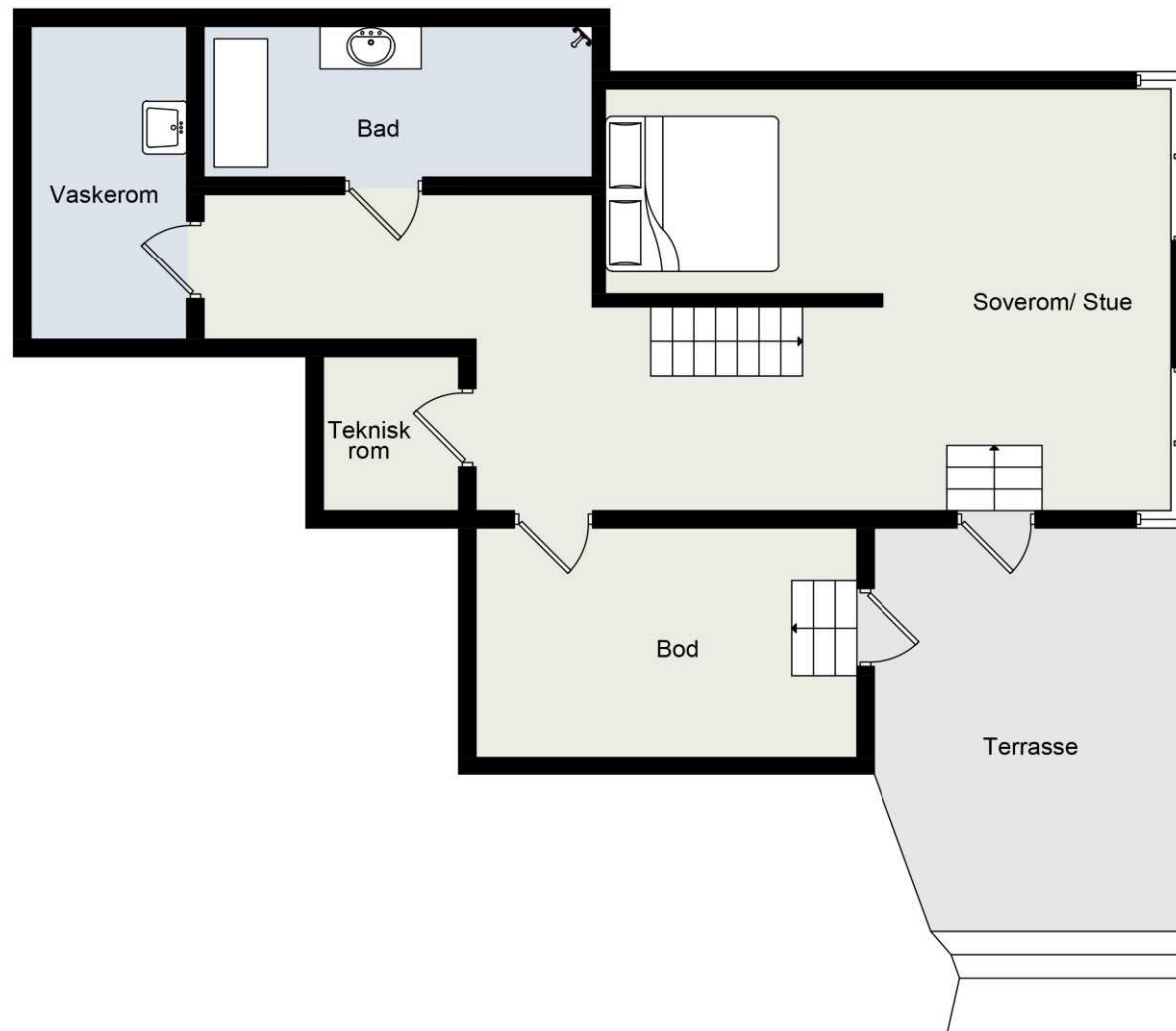
Hytta inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom, gang, teknisk rom, lagerrom og entre.

I tillegg innredet rom med adkomst til terrasse/terreng, bad, vaskerom, teknisk rom og lagerrom (Arealer er ikke målbare).

70 m²



1. etg



U. etg

Standard

Hytta er oppført i 2019 holder en gjennomgående høy og moderne standard. Hytta er utstyrt med balansert ventilasjon. Gulv er belagt med parkett. Malte slette veggflater. Spiler av sedertre og slett himling.









Kjøkken

Moderne kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Alle fra Miele.









Bad & vaskerom

Badet i første etasje er innredet med servantinnredning fra HTH, speil med belysning, dusjhjørne og toalett. Stilrent bad i underetasjen med servantinnredning fra Laufen, badekar, åpen dusj og toalett. I tillegg har hytta et praktisk vaskerom med skapinnredning, vask og opplegg for vaskemaskin.























Beliggenhet

Strandeiendom nydelig og privat beliggende med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger på Ullerøy ved innløpet til Skjebergkilen, rett i nærheten av Løkkevika og Sarpsborg seilforening med lange tradisjoner. Godt sjørrettfiske i området.

Hytta ligger kun 10 minutter unna E6 med bilvei helt fram/parkering ved hytteveggen. Med båt er det forholdsvis kort vei til Hvaler med Singløya, Kirkøy og Sandøyene samt Sponvika/Sverige. Populær isbar på Høysand og drivstoff hos Brevik på Ullerøy. En drøy times biltur fra Oslo, 20-30 minutter til Nordby/Strømstad.







An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The white line curves from the top right towards the bottom right.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 70,0 m²

- BRA-i: 70,0 m² (åpen stue- og kjøkkenløsning, to bad, vaskerom, to soverom, gang, teknisk rom, lagerrom og entre)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Nyere hytte (2019) oppført med et moderne og luksuriøst uttrykk, nydelig beliggende på sydøstsiden av Ullerøy med fantastisk utsikt mot Skjebergkilen. Eiendommen ligger svært vakkert blant svaberg, strender og spredt furuskog. Tomten oppleves svært privat og kan skilte med nydelige uteplasser, strandlinje, blomsterenger og parkeringsplasser. På en godværsdag kan eiendommen med dens karakter og

omgivelser gi en fornemmelse av Sydeuropa. Like bortenfor eiendommen følger båt plass i flytebryggeanlegg. Neset på utsiden gir havnen og skjærgården omkring skjerming for sydvestvinden. Hytta har presentable, vedlikeholdsfrie fasader og oppleves innholdsrik med høy standard. Kort vei til Hvalerøyene og Strømstad.

Beliggenhet

Strandeiendom nydelig og privat beliggende med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger på Ullerøy ved innløpet til Skjebergkilen, rett i nærheten av Løkkevika og Sarpsborg seilforening med lange tradisjoner. Godt sjørrettsfiske i området. Hytta ligger kun 10 minutter unna E6 med bilvei helt fram/parkering ved hytteveggen. Med båt er det forholdsvis kort vei til Hvaler med Singløya, Kirkøy og Sandøyene samt Sponvika/Sverige. Populær isbar på Høysand og drivstoff hos Brevik på Ullerøy. En drøy times biltur fra Oslo, 20-30 minutter til Nordby/Strømstad.

Innhold

Hytta inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom, gang, teknisk rom, lagerrom og entre. I tillegg innredet rom med adkomst til terrasse/terreng, bad, vaskerom, teknisk rom og lagerrom (Arealer er ikke målbare).

Standard

Hytta er oppført i 2019 holder holder en gjennomgående høy og moderne standard. Hytta er utstyrt med balansert ventilasjon. Gulv er belagt med

parkett. Malte slette veggflater. Spiler av sedertre og slett himling.

Kjøkken:

Moderne kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplater i kompositt. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn, platetopp med ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Alle fra Miele.

Bad & vaskerom:

Badet i første etasje er innredet med servantinnredning fra HTH, speil med belysning, dusjhjørne og toalett. Stilrent bad i underetasjen med servantinnredning fra Laufen, badekar, åpen dusj og toalett. Flisbelagte gulv- og veggflater. Malt gips himling. I tillegg har hytta et praktisk vaskerom med skapinnredning, vask og opplegg for vaskemaskin.

Adkomst

Fra Oslo. Kjør E6 sørover og ta av til høyre i Skjeberg ved Solbergårnet. Ta av til venstre mot Ullerøy/Karlsøya. Kjør Kjør mot Karlsøy og ta til venstre like før Marina, Ørsengata. Følg veien videre inn i Stoltangen/Værbauveien og ta så Skarslunden til venstre. Hytta ligger over en bakketopp på høyre side, helt ute på pynten. Parker ved hytta.

Parkering

Diverse parkeringsplasser på egen tomt.

Diverse

Med hytta følger rett til leie av båtplass rett bortenfor eiendommen.

Stor plass på nordsiden kr. 9500,- (4 m bredde)

Mindre plass på nordsiden kr 8500,- (3,44 m bredde)

Liten plass på nordsiden kr. 6.000,- (3 meter bredde)

Sør siden koster kr 7.500,- (3,44 m bredde)

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 14: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

-Nei. Det ligger klart til å montere opp bil-lader ute.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Pål-Henning Degnes datert 27.05.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 39 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 1 bygningselement er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Innvendige trapper

-Åpninger mellom trinn er større en dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Byggemåte

Hytta er oppført noe utradisjonelt med bærende stålkonstruksjoner, noe som har muliggjort en utstrakt bruk av glass i fasadene. Øvrige deler av fasadene er i trekonstruksjoner som dels er kledd med panel av sedertre, dels med fasadeskifer og dels med fasadeplater. Hytta er oppført på støpte fundamenter og grunnmur av isolerte elementer. Tilnærmet flatt tak

tekket med sveisepapp. Underetasjen har takhøyde under 190 cm, og er således ikke ikke måleverdig/godkjent. Det foreligger ferdigattest av 02.09.2024.

Selger skal installere glassrekkverk ved nedgang til underetasje.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger om byggemåte.

Tomt

Denne tomten er festet. 2225,80 kvm.

Strandtomt med skrånende svaberg i forkant. Lenger opp er tomten terrassert noe, hovedsakelig bestående av spredt beplantning/trær og noe gress. Gruset innkjørsel/parkeringsplass,

Festet tomt

Festenummer:3

Bortfester: Anna Borge-Skar,

Festeavgift pr. år: 21 609

Festeavgift endret dato:22.03.2017

Neste regulering: 2038

Fstekontraktsdato: 01.05.1939

Fstekontrakt start dato: 01.05.1939

Fstekontrakt utløpsdato: Evigvarende

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest av 04.09.2024.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: C - Oransje

Energiforbruk foregående år var 5 315 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Eiendommen er tilknyttet kommunale ledning via et privat anlegg.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 12 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

312 500,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Hytte (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

12 833 491,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

Kr. 11 811,- for 2024.

Løpende kostnader

Årlig veiavgift til grunneier kr. 1921,-

Årlig avgift stolpe kr 325,-.

Årlig avgift VA-ledning til grunneier kt 1.620,-.

Samtlige poster indeksreguleres hvert 5. år

Eiendomsskatt

10410,00

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).

Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 250 000,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Offentlige forhold

Aksjelaget

, Orgnr:

Forretningsfører: .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. 77037504.

Regulering

Tomten er ikke regulert.

I kommuneplanen er eiendommen av avsatt i spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt næring. Eiendommen ligger i strandsonen, innenfor 100-meters beltet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikkledninger og pumpestasjoner. Det er felles privat vei over grunneiers eiendom frem til offentlig vei.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 301528, tgl. 18.11.1942 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 301528, tgl. 18.11.1942 - Bestemmelse om
vannrett
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 301528, tgl. 18.11.1942 - Festekontrakt
Feste

Grunneier har forkjøpsrett, men har frasatt seg
rettigheten ved denne omsetningen.
For servitutten eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta
kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte
hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør
og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette
fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer
medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og
baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet
er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs
normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Eiendommen er ledig for overtakelse.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt
til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger
innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og
andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å
undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig
salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke
kontrollert om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik
fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det
opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er
lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet
boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt
salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i
dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter
avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved
eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil
Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av
selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til
megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd
boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har

alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus,
leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg
inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og
mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring,
renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt
nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre
boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg
byggningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller
gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for
Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med
kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura
for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året
legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen.
Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt
fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for
denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om
budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser
skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt
å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver
før bud kan formidles til selger. Det informeres om at
det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept
av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper
inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal

signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og

aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ingrid Lorås Vestby og Magnar Vestby.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skarlunden 27.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1137, bnr. 3, fnr. 3 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 192250080.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 100 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 28.05.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid block on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Skarlunden 27, 1747 SKJEBERG

SARPSBORG kommune

gnr. 1137, bnr. 3, fnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 15688-25062

Referansenummer: WM1211

Autorisert foretak: Ing. Pål-H Degnes AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål-Henning Degnes

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Ing. Pål-H Degnes AS

Rapportansvarlig

Pål-Henning Degnes
Uavhengig Takstingeniør
takstmann@paldegnes.no
917 34 460



Oppdragsnr.: 15688-25062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem-IVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 15688-25062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forevekles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 15688-25062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 4 av 23



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en fritidsbolig som ble oppført og tatt i bruk i 2019. Ved oppføringen er det lagt vekt på en meget god standard, og utførelse. Hytta er oppført noe utradisjonelt med bærende stålkonstruksjoner, noe som har muliggjort en utstrakt bruk av glass i fasadene. Øvrige deler av fasadene er i trekonstruksjoner som dels er kledd med panel av sedertre, dels med fasadeskifer, og dels med fasadeplater. Innvendig er det en gjennomgående høy standard med hensyn til materialvalg, med parkett på gulvene, og spilepanel i store deler av himlingene i første etasje. I første etasje er det entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og bad. Det er sokkeletasje under hele hytta, med takhøyde lavere enn 1,90 meter, og arealene er av den grunn ikke målevendige i hht NS 3040. I sokkeletasjen er det et innredet rom, gang, bad, vaskerom, teknisk rom og lagerrom med både utvendig innvendig adkomst. Mellom etasjene er det en trapp i enkle trekonstruksjoner. Boligen bærer preg av forsiktig bruk, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningselementers alder, og forventede normale levetid og brukstid.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tilnærmet flatt, og taktekket er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter på befaringsdagen. Takrenner og nedløpsrør er i stål. Ytterveggene er oppført i bærende stålkonstruksjoner, som er kledd inn i isolerte trekonstruksjoner. Fasadene er dels kledd med panel av sedertre, dels forblendet med fasadeskifer og dels kledd med fasadeplater. Yttertaket har bærende stålkonstruksjoner, og er bygget som en kompakt, tett konstruksjon. Takkonstruksjonen er bygget som en tett konstruksjon, og det er ikke muligheter for nærmere kontroll av konstruksjonen. Vinduene er med karm og ramme, hovedsakelig av aluminium, og med 3-lags energiglass. I stua er det to skyvedører, en til hver uteplass. Ytterdørene er i malt utførelse. Fra stua er det utgang til en veranda, og ved inngangspartiet er det en uteplass på terrengnivå. Gulvene er av vedlikeholdsfrie materialer av kunstfiber, og rekkverket på verandaen er av herdet og laminert glass. I underetasjen, under verandaen, finnes det en støpt plate, hvor det også er støpt inn varmekabler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett og noe fliser, og på veggene er det malte slette overflater. I himlingene er det dels spiler av sedertre, og dels malte slette overflater. Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag isolert med mineralull. Bygget er oppført med radonsperre i grunnen. Det legges til grunn at dette kan dokumenteres på bakgrunn av at det er gitt ferdigattest. Det er installert stålpipe direkte på ildstedet. I stua er det peisinnstas med front i glass, og som er omrammet av forblending av fasadeskifer. Vaskerom og teknisk rom ligger som rom under terreng. På bakgrunn av at rommene dels er bygget som våtrom, er det ikke foretatt hulltaking i veggkonstruksjonene. Mellom etasjene er det en trapp i meget enkle trekonstruksjoner.

Innvendig er det finerte hvite fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasjen med WC, servant, badekar og dusjhjørne. Baderommet i underetasjen har en standard fra byggetiden. Det legges til grunn at arbeidene kan dokumenteres. På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte slette overflater. På gulvet er det fliser, og det er lokale fall til sluk under badekar, og i dusjhjørnet. I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring. Utførelsen kan dokumenteres. Baderommet i underetasjen er utstyrt med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant, badekar og en åpen dusjløsning. Baderommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Våtsone på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot vaskerommet.

Vaskerom

Vaskerommet har en standard fra byggetiden. Det legges til grunn at arbeidene kan dokumenteres. På veggene er det malte slette overflater, og i himlingen er det malte slette overflater. Det er fliser på gulvet, og det er svakt fall i gulvet mot sluket. I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring. Utførelsen kan dokumenteres. Vaskerommet er utstyrt med vaskeum, opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter. Vaskerommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Våtsone på vaskerommet ligger dels på yttervegg, dels på vegg mot baderommet.

Bad i første etasje med WC, servant og dusjhjørne. Baderommet i første etasje har en standard fra byggetiden. Det legges til grunn at arbeidene kan dokumenteres. På veggene er det fliser, og i himlingen er det panel av sedertre. På gulvet er det fliser. Det er fall i gulvet mot sluket, og dusjsone er nedsenket i forhold til øvrige deler av gulvet. I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring. Utførelsen kan dokumenteres. Baderommet i første etasje er utstyrt med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Baderommet i første etasje er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen. Baderommet er kontrollert fra undersiden, i underliggende nisje, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter, og med benkeplater i kompositt. Det er integrert koketopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap. I koketoppen er det integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen. Det er installert



Beskrivelse av eiendommen

vannmåler. Innvendig i boligen er det avløpsledninger i plast/PVC. Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene. Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken. En varmtvannsbereder på 300 liter er plassert i teknisk rom i underetasjen. Det er et normalt godt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 50 A hovedsikringer og 17 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er montert astrour på utelysene, og det er lagt opp for installering av ladere for el.bil. Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og oppfylte faste masser. Dreneringen har en standard fra byggetiden. Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av isolerte elementer. Det er oppført støttemurer av betong, og oppe på støttemurene er det rekkverk av herdet og laminert glass. Terrenget rundt bebyggelsen er dels flatt arrondert, og dels skrånende. Utevendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

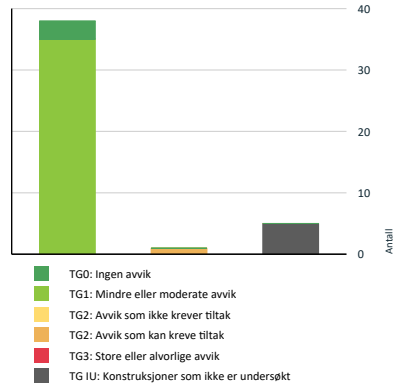
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Arealene i underetasjen er innredet, men har som tegningen viser, en takhøyde lavere enn 1,90 meter.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport med arealmåling på fritidseiendommen Skarlunden 27 i Sarpsborg kommune. Rapporten er bestilt den 20/5-25 av Magnar Vestby. Hensikten med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand i forbindelse med omsetning av eiendommen. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningen skulle kartlegges, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll. Utvendig pipe og yttertak er besiktiget fra bakkenivå. Det er en flat takkonstruksjon, og selve taktekket er av den grunn ikke besiktiget. Boligen ble tatt i bruk i 2019, og det er dette som er referansenivået i rapporten, dersom annet ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15688-25062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 7 av 23



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2019

Kommentar

Fritidsboligen ble tatt i bruk i 2019.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tilnærmet flatt, og taktekket er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i stål.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i bærende stålkonstruksjoner, som er kledd inn i isolerte trekonstruksjoner. Fasadene er dels kledd med panel av sedertre, dels forblendet med fasadeskifer og dels kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket har bærende stålkonstruksjoner, og er bygget som en kompakt, tett konstruksjon. Takkonstruksjonen er bygget som en tett konstruksjon, og det er ikke muligheter for nærmere kontroll av konstruksjonen.

Vinduer

Vinduene er med karm og ramme, hovedsakelig av aluminium, og med 3-lags energiglass. I stua er det to skyvedører, en til hver uteplass.

Dører

Ytterdørene er i malt utførelse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stua er det utgang til en veranda, og ved inngangspartiet er det en uteplass på terrengnivå. Gulvene er av vedlikeholdsfrie materialer av kunstfiber, og rekkverket på verandaen er av herdet og laminert glass. I underetasjen, under verandaen, finnes det en støpt plate, hvor det også er støpt inn varmekabler.

Oppdragsnr.: 15688-25062

Befaringsdato: 21.05.2025

Side: 8 av 23

Tilstandsrapport



Uteplass ved underetasjen.

INNVEDIG

110.1 Overflater

På gulvene er det parkett og noe fliser, og på veggene er det malte slette overflater. I himlingene er det dels spiler av sedertre, og dels malte slette overflater.

110.0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag isolert med mineralull.

110.0 Radon

Bygget er oppført med radonsperre i grunn. Det legges til grunn at dette kan dokumenteres på bakgrunn av at det er gitt ferdigattest.

110.1 Pipe og ildsted

Det er installert stålpipes direkte på ildstedet. I stua er det peisinnatts med front i glass, og som er omrammet av forblending av fasadeskifer.



Ildstedet i stua.

110.11 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vaskerom og teknisk rom ligger som rom under terreng. På bakgrunn av at rommene dels er bygget som våtrom, er det ikke foretatt hulltaking i veggkonstruksjonene.

110.2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Mellom etasjene er det en trapp i meget enkle trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp har en meget enkel standard, og det er avvik i med hensyn til krav og forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Den enkelte må selv vurdere behovet for utbedringer.



Innvendig trapp har en meget enkel standard.

110.1 Innvendige dører

Innvendig er det finerte hvite fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSIHJØRNE

Generell

Baderommet i underetasjen har en standard fra byggetiden. Det legges til grunn at arbeidene kan dokumenteres.



Baderommet i underetasjen.



Baderommet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSIHJØRNE

110.1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det malte slette overflater.

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSIHJØRNE

110.1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

På gulvet er det fliser, og det er lokale fall til sluk under badekar, og i dusjhjørnet.

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJHJØRNE

110-1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring. Utførelsen kan dokumenteres.



Sluket på baderommet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJHJØRNE

110-1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i underetasjen er utstyrt med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant, badekar og en åpen dusjløsning.

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJHJØRNE

110-1 Ventilasjon

Baderommet i underetasjen er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

UNDERETASJE > BAD MED WC, SERVANT, BADEKAR OG DUSJHJØRNE

110-11 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på dette baderommet ligger dels på yttervegg, og dels på vegg mot vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har en standard fra byggetiden. Det legges til grunn at arbeidene kan dokumenteres.

Tilstandsrapport



Vaskerommet i underetasjen.



Rørøppegget i skapet på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

110-1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malte slette overflater, og i himlingen er det malte slette overflater.

UNDERETASJE > VASKEROM

110-1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, og det er svakt fall i gulvet mot sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

110-1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring. Utførelsen kan dokumenteres.

UNDERETASJE > VASKEROM

110-1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, og en skapinnredning med slette fronter.

UNDERETASJE > VASKEROM

110-1 Ventilasjon

Vaskerommet er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

UNDERETASJE > VASKEROM

110-11 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsonene på vaskerommet ligger dels på yttervegg, dels på vegg mot baderommet.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

Generell

Baderommet i første etasje har en standard fra byggetiden. Det legges til grunn at arbeidene kan dokumenteres.

Tilstandsrapport



Baderommet i første etasje.



Baderommet i første etasje.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

1.10.1 Overflater vegger og himling

På veggene er det fliser, og i himlingen er det panel av sedertre.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

1.10.1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser. Det er fall i gulvet mot sluket, og dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrige deler av gulvet.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

I gulvet er det plastsluk, med membranmansjett ført ned i sluket og festet med klemring. Utførelsen kan dokumenteres.



Sluket i gulvet på baderommet i første etasje.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet i første etasje er utstyrt med vegghengt WC, skapinnredning med nedfelt servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

1.10.1 Ventilasjon

Baderommet i første etasje er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget i øvrige deler av boligen.

1. ETASJE > BAD MED WC, SERVANT OG DUSJHJØRNE.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er kontrollert fra undersiden, i underliggende nisje, uten å avdekke unormale forhold med hensyn til fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

1.10.1 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter, og med benkeplater i kompositt. Det er integrert koketopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, og kjøleskap.



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

1.10.1 Avtrekk

I koketoppen er det integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.10.1 Vannledninger

Innvendig i boligen er det vannledninger av rør-i-rør system. Rørskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen. Det er installert vannmåler.



Samleskap for vannledningene.

1.10.1 Avløpsrør

Innvendig i boligen er det avløpsledninger i plast/PVC.

1.10.1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og våtrommene, og tilførsel av friskluft til de øvrige rommene.

10.1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.



Automatisk vannstopper i kjøkkenbenken.

10.1 Varmtvannstank

En varmtvannsbereider på 300 liter er plassert i teknisk rom i underetasjen.



Varmtvannsbereideren er plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er et normalt godt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 50 A hovedsikringer og 17 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere. Det er montert astrour på utelysene, og det er lagt opp for installering av ladere for el.bil.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskapet



Kursfortegnelsen.

10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannvarsler, og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen består av fjell og oppfylte faste masser.

10-1 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen har en standard fra byggetiden.

10-1 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter, og grunnmuren er av isolerte elementer.

10-1 Forstøtningsmurer

Det er oppført støttemurer av betong, og oppe på støttemurene er det rekkverk av herdet og laminert glass.

10-0 Terrengforhold

Terrengtet rundt bebyggelsen er dels flatt arrondert, og dels skrånende.

10-1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger har en standard fra byggetiden. Det er ikke gjort vurderinger utover alder og normal forventet levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

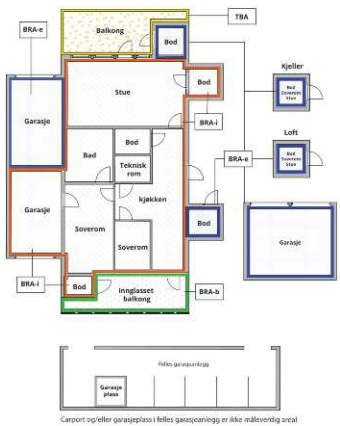
Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje					13	57	57
1. etasje	70			70	42		70
SUM	70				55	57	127
SUM BRA	70						

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Innredet rom med adkomst til terreng, gang, bad med WC, servant, badekar og dusjhjørne, vaskerom, teknisk rom, lagerrom med utvendig og innvendig adkomst.		
1. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad med WC, servant og dusjhjørne.		

Kommentar
Arealene er oppmålt på stedet. Åpent areal (TBA) utgjør arealet på uteplassene. Takhøyden i underetasjen er under 1,90 meter, og arealene i underetasjen er av den grunn ikke målbare i henhold til NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Arealene i underetasjen er innredet, men har som tegningen viser, en takhøyde lavere enn 1,90 meter.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det har blitt utført diverse arbeider i senere tid.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	70	0
Kommentar		
Fritidsbolig	Arealene er oppmålt på stedet.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Pål-Henning Degnes	Takstingeniør
	Magnar Vestby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1137	3	3	0	2225.8 m²	Tomtearealet er tatt ut fra Eiendomsverdi.	Festet
Adresse				Festekontrakt			Utløpsdato
Skarlunden 27				01.05.1939	01.04.2026		
Hjemmelshaver							
Ingrid Lorås Vestby og Magnar Vestby har hjemmel til festeretten.							
Kommentar							
I følge påtegning på grunnleiekontrakt, kan festeavgiften reguleres hvert år, etter endringen i konsumprindeks (KPI). For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, se vedlagte festekontrakt, og vedlagte Påtegning på grunnleiekontrakt.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Dette er en fritidseiendom som ligger på Værbau i Ullerøy i tidligere Skjeberg kommune. Området er uten gjennomgangstrafikk og består i hovedsak av fritidsboligbebyggelse, noe spredt boligbebyggelse og landbruksarealer. Eiendommen grenser ned mot sjøen og har ca. 35 meter strandlinje, og fra eiendommen er det vid utsikt over deler av Skjebergkilen.

Adkomstvei
Det er felles privat vei over grunneiers eiendom frem til offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via felles private stikkledninger og pumpestasjoner.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via felles private stikkledninger og pumpestasjoner.

Regulering
Tomten er ikke regulert, utover bestemmelsene som ligger i Kystsoneplanen.

Om tomten
Den øvre dele av tomten er flatt, arrondert, og bebyggelsen på tomten ligger ca. 20 høydemeter over vannet. Ned mot vannet er tomten skrånende, og det er anlagt trapper i terrenget med mot sjøen, hvor det er en liten sandstrand. Trappene er i eldre trekonstruksjoner. Adkomsten inn til tomten, og gårdsplassen er gruset. Ellers er tomten alt vesentlig en naturtomt med skogsbunn, bar- og løvtrær og fjell i dagen. Deler av tomten er svært bratt.
Tomten er festet. For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, se vedlagte festekontrakt, og vedlagte Påtegning på grunnleiekontrakt.

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
3 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Festekontrakt	01.05.1939	Første side av festekontrakten.	Gjennomgått	1	Nei
Påtegning på grunnleiekontrakt	22.03.2017		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrern bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Iverdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WM1211>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250080
Adresse	Skarlunden 27		
Postnr.	1747	Sted	SKJEBERG
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningssikring?	Gjensidige	Police/avtalensr	77037504
Selger 1 Fornavn	Ingrid	Etternavn	Lorås Vestby
Selger 2 Fornavn	Magnar	Etternavn	Vestby

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
 - Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke [Kommentar](#)

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke [Kommentar](#)

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke [Kommentar](#)

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke [Kommentar](#)

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke [Kommentar](#)

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke [Kommentar](#)

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Jeg er orientert om at mitt mulig ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjekjøper), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringsstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premieutbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinnngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 20/05/2025 12:21:41 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3105 Gnr.: 1137 Bnr.: 3 Fnr.: 3 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Skarlunden 27
Gatenr: 28420
Kommune: SARPSBORG
Postkrets: 1747 SKJEBERG
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:16.05.2025 kl. 15.22

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
2017/308704-1/200 07.04.2017 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NO
Omsetningstype: Fritt salg
VESTBY INGRID LORÅS
F.NR. IDEELL:
1/2
VESTBY MAGNAR
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftefclscr i fclstcrctt:
1942/301528-5/3 18.11.1942

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festctid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 65
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR
GRUNNEIER
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2017/308725-1/200 07.04.2017 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK
Pantthavcr: NORDEA BANK ABP
FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

Servitutter:

1942/301528-3/3 18.11.1942 BESTEMMELSE OM VEG
Rcttighct hctfcr i: KNR: 3105
GNR: 1137 BNR: 3

1942/301528-4/3 18.11.1942 BESTEMMELSE OM
VANNRETT
Rcttighct hctfcr i: KNR: 3105
GNR: 1137 BNR: 3

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt cr en rett til begrcnset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken prcsntcrct servitutter og pengchctfclscr samlet under overskrift «Hctfclscr».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/1029635-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0105 GNR: 1137 BNR: 3
FNR: 3

2024/258203-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3003 GNR: 1137 BNR: 3
FNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Påtegning på grunnleiekontrakt av 1 mai 1939 på gnr.1137 brn. 3 fnr.3 ved festeren , søsknene Fredriksen, Olsen, Olstad, Hansen, Halvorsen og bortfester Hans J Borge.

Grunneier Hans-Jørgen Borge-Skar F.12.08.57 38311 som har hatt festetomten etter overnevnte festere, overfører festeretten til Magnar Vestby F 190475 31341 og Ingrid Lorås Vestby F 240975 39673 med følgende endringer i nåværende kontrakt.

Deretter kan leien oppsies med 6 måneders gjensidig oppsigelsesfrist. Utgår

Avsnittet om tomtens grenser utgår

Ny ordlyd blir : Tomten er kommunalt oppmålt, se målebrev J.nr.160-00. Registrert i GAB 28 november 2000.

Avsnitt om inngjerding av tomt utgår.

Avsnitt om tilkomst til tomt utgår.

Ny ordlyd blir : Fester har rett til å bruke den kjørevei som bortfester anviser, slik ferdsel må ikke senere driften av gården. Parkering fåregår på egen tomt. Veiretten forplikter ytelser til vedlikehold (for tiden en fellesavtale med brukerne)

Fester har ikke adgang til å drive foretningmessig virksomhet på tomten, så som vareutsalg, herbergvirksomhet og lignene. Fester kan ikke drive utleie uten grunneiers samtykke.

Avsnittet om å ta drikkevann i ile utgår.

Avsnitt om landslott og fangstinnretninger utgår.

Avsnitt om gårdens fjell er bortleiet til steghungerbedrift utgår

Avsnitt om årlig leie utgår.

Ny ordlyd blir : Betaling og regulering av festeavgiften. Festeavgiften på kr. 16500 er en avtale uavhengig av tomteverdien.

Festeavgiften betales forskuddsvis den den 01.04 hvert år. Avgiften kan reguleres hver år, i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for mnd. før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for mnd. før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir oppretholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift skulle gi anledning til det, kan det reguleres etter tomteverdien som forskrift / lovverk tilsier.

Videre punkt om panterett i bygninger og assurance sum utgår.

Ny ordlyd blir. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.

Grunneiers rett til hogst på tomta utgår.

Alle utgifter vedrørende denne kontrakt dekkes av fester.

Skarveien 40 i Sarpsborg 22.03.2017

Grunneier

Festere

Grundleie - kontrakt.

Avskrift av

avskrift av 17.12.1939
Tune, sorenskriverembedet

Undertegnede Hans J. Borge, Skar Ullerød,

Skjeberg bortleier herved til
Erk. Klise Fredriksen, Hvidsten pr. Borge
" Randi Fredriksen, " " "
" Walborg Fredriksen, " " "
Fru Ingrid Olstad, f. Fredriksen, Yven, Greåker
" Ellinor Hansen f. Fredriksen, Greåker
" Magda Halvorsen f. Fredriksen, Oslo
Herr Asbjørn Fredriksen, Oslo
en tomt av min eiendom gårdsnr. 137, bruknr. 3 Skar i Ullerød,
Skjeberg for et tidsrum av 99 år-ni og nitti år- fra 1/5.1939.
Deretter kan leien oppsies med 6- seks- måneders gjensidig opsigelsesfrist.

Tomten er rektangulær og ligger et stykke nord for Varbaug utlastningsplass. I syd tar den grensepunkt i en nedsatt jernstolpe og går herfra i vestlig retning ca. 15.m til en jernstolpe i fjellet, videre i samme retning ca. 15.m. til en jernstolpe i fjellet, og videre i samme retning ca. 10.m. i samme retning til nok en jernstolpe som er hjørnestolpe. Her går delet i nordlig retning og i rett linje 50 m. til en jernstolpe. Denne stolpe danner det nordlige delepunkt, her bøier delet i vinkel og østlig retning til en jernstolpe 15.m., og går i samme retning og i rett linje til en jernstolpe ved sjøen, og følger denne til utgangspunktet.

Hvis leieren eller grundeieren ønsker de skal tomten inngjerdes, gjerdet bekostes av leieren. Leieren har rett til å benytte veien til Varbaug utlastningsplass, og derfra i nordlig retning langs innmarken til sin tomt.

Grundeieren kan hvis han ønsker, istedet herfor gi leieren en annen gangsti til sin tomt, den kommer til gå i samme retning omtrent midt i mellom bygge-plassen og den før beskrevne gangsti.

Leieren har rett til å ta drikkevann i i som også benyttes av gården.

Landslott tilfaller grundeieren. Grundeier har rett til å sette fangsturetninger utenfor stranden, dog så ledes at det ikke hindrer eller vanskliggjør anlegg av brygge eller fri adgang til sjøen.

Leieren har rett til å overdra sin leier dog således at før så skjer skal grundeieren først tilbys overtagelsen på samme vilkår. Denne rett må benyttes innen en måned etter skjedd henvendelse.

Leieren er bekjent med at gårdens fjell bortleiet til stenhuggerbedrift.

Den årlige leie er kr. 65,00- femogsekstik som erlegges forskuddsvis hvert år innen 1.mai, første gang 1.m

For leien med renter og mulige omkostninger har grundeieren første prioritet panterett i festeretten og de tomtens til enhver tid stående bygninger samt i deres assurance

Betales ikke grundeieren i rett er grunneier borettinget til uten forutgående lovmål og den og uten hinder a

lønnsrett, som herved fraskrives, å stille pantet til offentlig auksjon, for herved å søke sitt tilgodehavende dekket.

Leieren vedtar i søksmåltilfelle, uanset pel eller opholdstid Skjeberg forlikråd og Tune herredsrett s rett forum etter varsel som for innenbygdsboende forkynt på de pantsatte eiendom.

Fra: Anna Borge-Skar <annambs89@gmail.com>
Sendt: onsdag 21. mai 2025 19:43
Til: Henning Hesselberg <henning.hesselberg@stavlund.no>
Emne: Re: Bestilling av informasjon/ 192250080/ Skarlunden 27

Hei,
Her kommer følgende informasjon om Skarlunden 27
Festeavgift for inneværende år 21609kr, det faktureres en gang i året.
Festeavgiften betales innen 1.april hvert år.
Festeavgiften blir indeksregulert hvert år, KPI.
Neste regulering er i 2038.
Sist var i 2017, da Magnar Vestby tok over hytta.
Det er ikke gitt tilbud om innløsning.
Som grunneier har jeg forkjøpsrett til å kjøpe, men har ingen intensjon om dette da prisen er svært høy.
Alt er betalt; festeavgift, veiavgift, ulempe vann og kloakk, ulempe stolpe og båtplass er betalt.
Eierskiftegebyr 3500kr.
Konto nr. 1802 24 28884 Anna Borge-Skar
Som festeleier kommer det også andre faste avgifter som veiavgift 1921kr, ulempe stolpe 325kr (hvert 5 år reguleres denne) og ulempe vann og kloakk 1620kr, alt dette indeks reguleres hvert år.
Båtplass er valgfritt: stor plass nordsiden 9500kr, mindre båtplass 8500kr og liten båtplass 6000kr. Ligger båten på sørsiden koster det 7500kr.
Har ikke vært borti at jeg må samtykkes for overdragelse som grunneier, jeg er informert om at det skal selges, tenker at når ny eier er på plass, vil jeg få den informasjonen som er nødvendig for å få langt vedkommende inn i system og faktureringsystemet.

Skulle det være noe som mangler er det bare å si fra.

Mvh
Anna Borge-Skar



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1137	Bruksnr.	3	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Skarlunden 27, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- 🔍 Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.aresplaner.no/3105/dokumenter/10395-02%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 225 m ² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.Nåværende
	Delareal 61 m ² KPHensynsonenavn H320_Stormflo1000aar KPFare Flomfare

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Elendom	3105 1137/3/3		
Utskriftsdato	16.05.2025	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

- 100-METERSONE SJØ

MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kommunedelplan

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

Gul liste

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturminner - SEFRAK

KVIKKLEIRE

Oppheving av reguleringsplaner

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner – Fredete bygninger

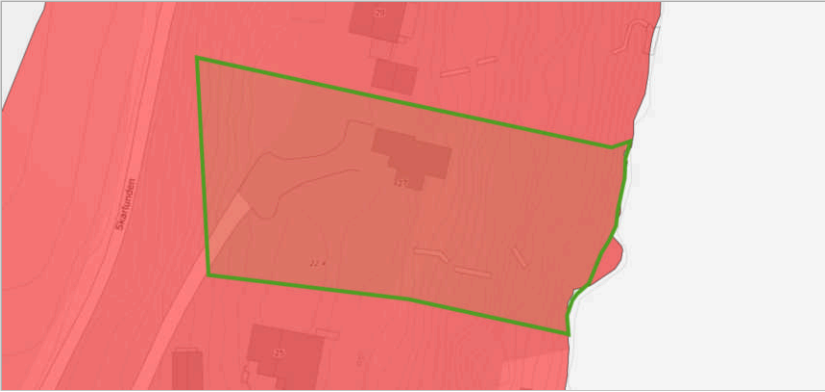
KVIKKLEIRE

REGULERINGSPLAN

VERNEVERDIVURDERING

100-METERSONE SJØ

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

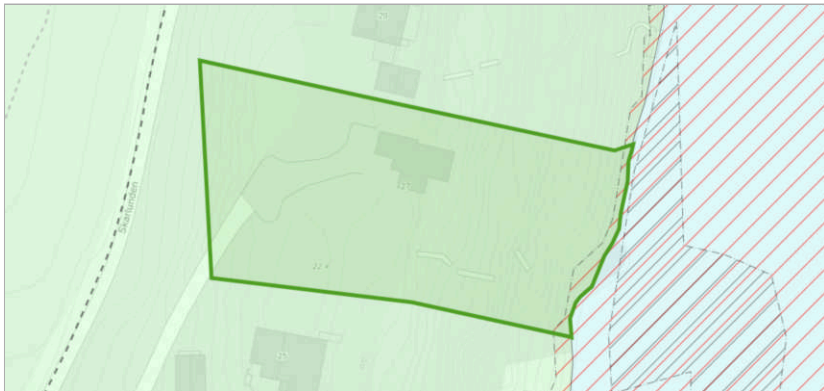
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor 100-meters sonen langs sjøen. Se kommunedelplan for kystsone for mer informasjon.

Tegnforklaring

100 - metersone

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens areal er hjemlet i Plan og bygningslovs § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens areal er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planer om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

Kapiteloverside	LNFE
Kapiteloverside	LNFE - Språk for friluft og næringstegninger - Næringstegninger
Kapiteloverside	Sjå vedlegg
Kapiteloverside	Sjå vedlegg og sjå vedlegg med tilhørende strukturer - Næringstegninger
Kapiteloverside	Fornem
Kapiteloverside	Bevilling naturtype
Kapiteloverside	Faseoverside
Kapiteloverside	Kapiteloverside
Kapiteloverside	Fordelingside
Kapiteloverside	Kommunikasjonside
Kapiteloverside	Grensene for ansettelse
Kapiteloverside	Tilvarende - Næringstegninger

Kommuneplanområde

PlantID	Plannavn	Link
201702	Kystsoneplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

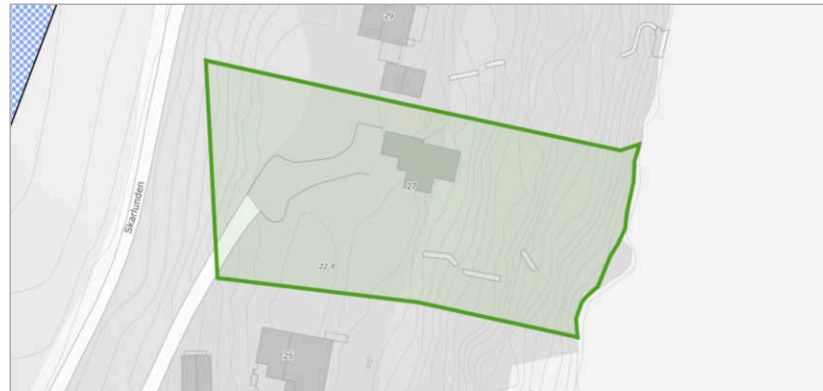
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(6001) Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Stormflo1000aar

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
- ☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1137	Bruksnr.	3	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Skarlunden 27, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år for 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	5 216,45 kr
Eiendomsskatt	10 410,23 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	2 029,92 kr
Vann	4 053,17 kr
Sum	22 221,81 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	8 m3	26,94 kr	1/1	0 %	215,50 kr	215,50 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	8 m3	41,70 kr	1/1	0 %	333,60 kr	333,60 kr
Eiendomsskatt fritidseiendom	2885000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	10 386,00 kr	4 327,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	255,34 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	1 stk	2 030,00 kr	1/1	0 %	2 030,00 kr	845,81 kr
Vannmålergebyr fritidseiendom	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	208,31 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	816,69 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	1 229,19 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk vann i år hytte	8 m3	26,94 kr	1/1	0 %	215,50 kr	89,06 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	8 m3	44,92 kr	1/1	0 %	359,40 kr	148,52 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	-74.95 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 018,96 kr	-2 018,96 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	-74.95 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-3 125,41 kr	-3 125,36 kr
				Sum	14 338,63 kr	3 325,20 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 UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1137	Bruksnr.	3	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Skarlunden 27, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10032771	278	27.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1137	Bruksnr.	3	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	---	-------------	--

BruksenhetId	6457057909	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	301213741	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Skarlunden 27, 1747 SKJEBERG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6457057909.			

BruksenhetId	26964254	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	145888239	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26964254

BruksenhetId	26964318	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145888255	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

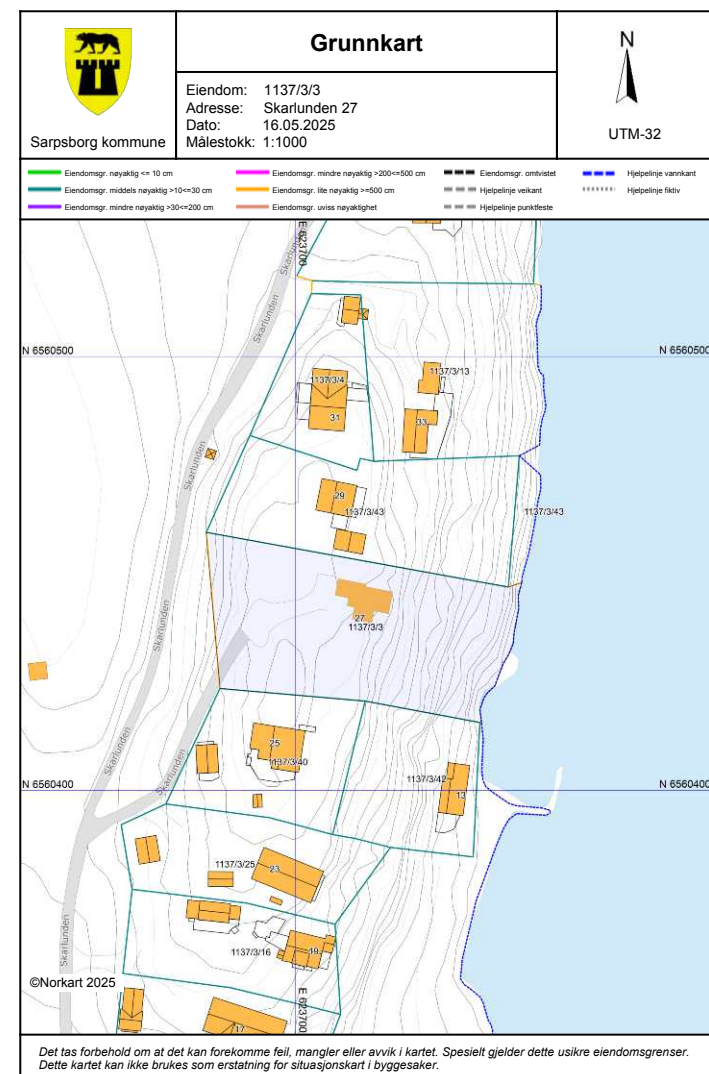
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26964318.

BruksenhetId	26901339	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	22949691	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26901339.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.





Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

NILS RUNE VIKHALS PROSJEKTERING
Gaupefaret 26B
1712 GRÅLUM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-23/01624-6	02.09.2024

Ferdigattest er gitt - Skarlunden 27, rivning av eksisterende fritidsbolig og utedo og oppføring av ny fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1137 / 3 / 3 / 0
Tiltakshaver:	Magnar Vestby
Tiltakshaver:	Ingrid Lorås Vestby

Søknad om ferdigattest ble mottatt 06.06.2024, men kunne ikke tas til behandling før tilsynssaken var avsluttet. Tilsynssak med saksnummer ULOV-23/01583 er avsluttet, og søknad om ferdigattest kan tas til behandling.

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for riving og oppføring av fritidsbolig som vi mottok 06.06.2024. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 06.06.2024 med versjonsnummer 4 (dokument Bygg-23/01624-4) legges til grunn.

Som bygget

Det er utført mindre endringer av tiltaket som er vist på innsendte tegninger «som bygget». Endringen består i oppføring av rekkverk på mur mot øst.

Det forutsettes at tegningene er utført av ansvarlig prosjekterende som har påsett at endringene er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger. Tegningene er ikke behandlet av bygningsmyndigheten, men registrert som gjeldene tegninger "som bygget" i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av bygningsmyndighetene før de gjennomføres.

Side 2

Sarpsborg kommune	Saksnummer BYGG-23/01624	Dato 02.09.2024
-------------------	-----------------------------	--------------------

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2023 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2	Ferdigattest	kr. 1 000
	Totalt gebyr	kr. 1 000

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/01624 ved alle henvendelser.

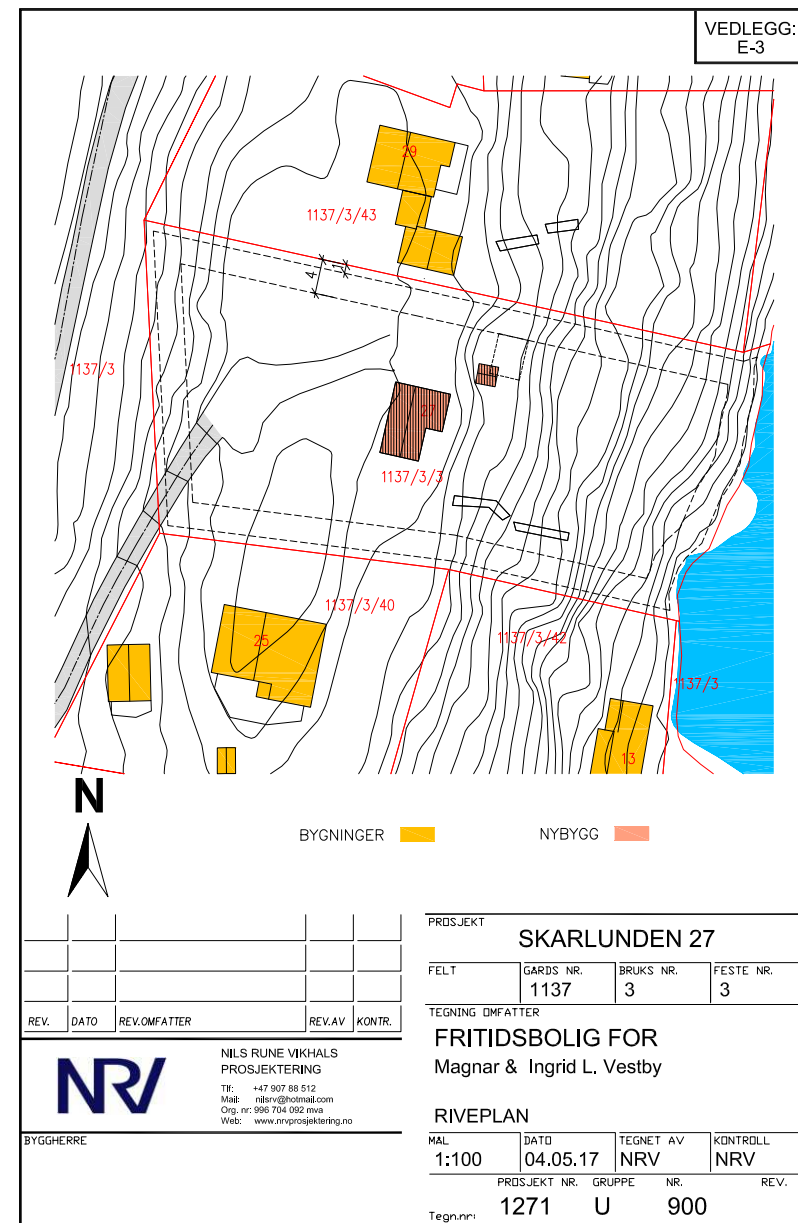
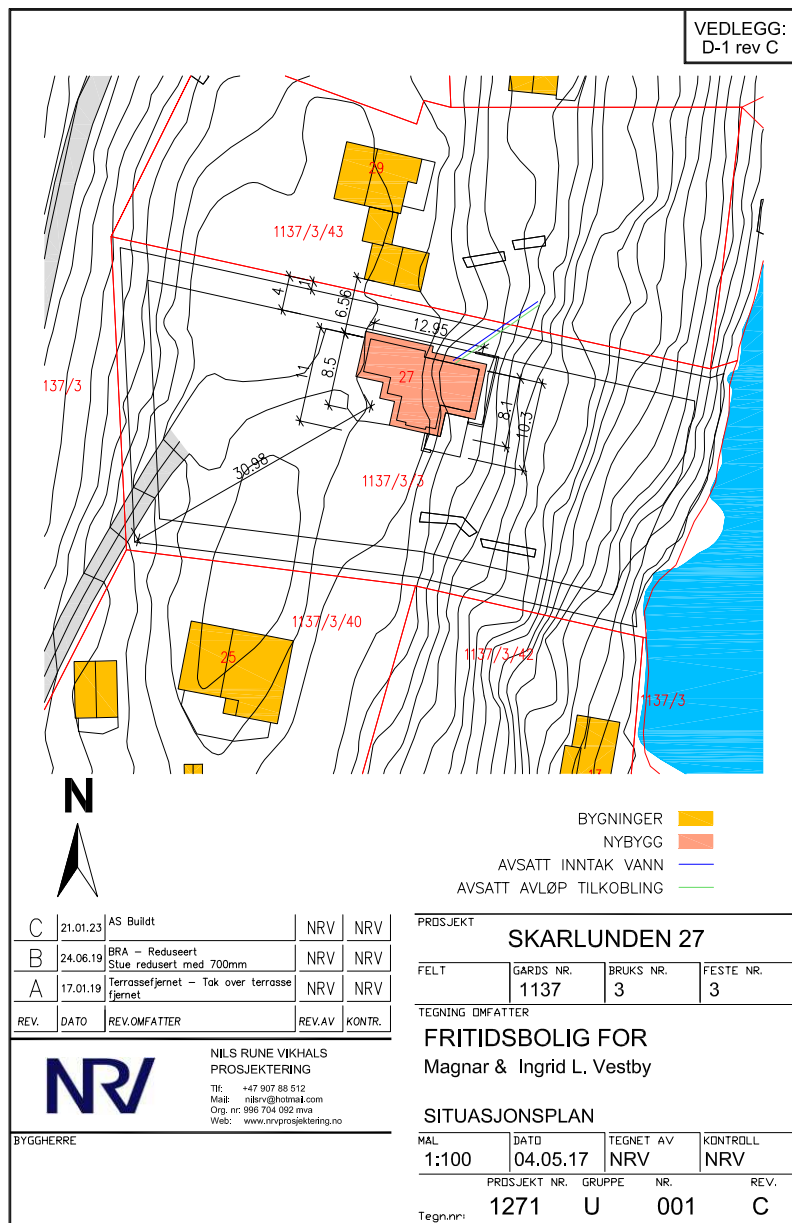
Med hilsen

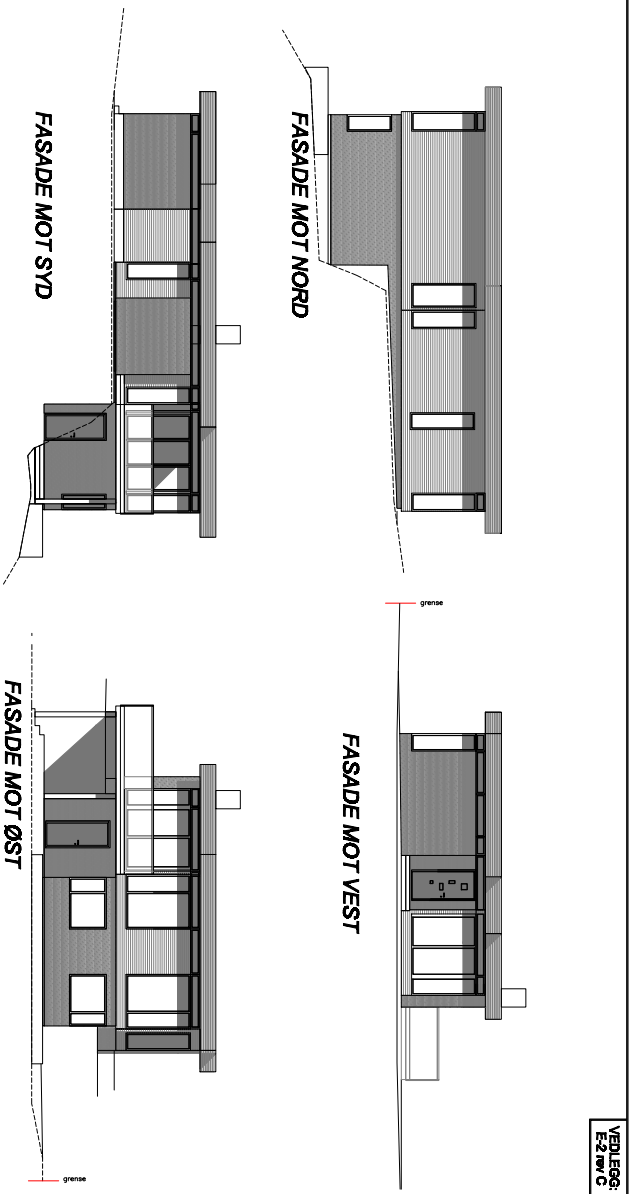
Lillian Synnøve Olsson
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lillian-synnøve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Magnar Vestby
Ingrid Lorås Vestby





REV.	DATE	REVOUR/ATER	REVVAL	KOMPR
C	21.01.23	AS Bullet	NRV	NRV
B	24.06.19	BRA – Redusent Slut reduiert med 700nm	NRV	NRV
A	21.06.17	Terningprøvet ut i t brenningspunkt	NRV	NRV

PROJEKT			
SKARLUNDEN 27			
FELT	GÅRDS NR.	BOKUS NR.	FESTE NR.
	1137	3	3
TEGNING DRIFTER			

EKSISTERENDE TERRENG: _____

NYTT TERRENG: _____

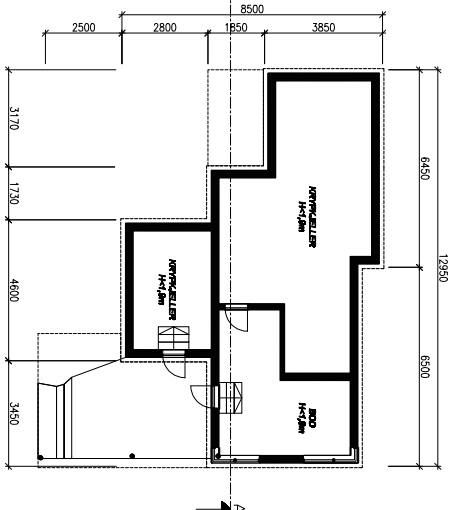
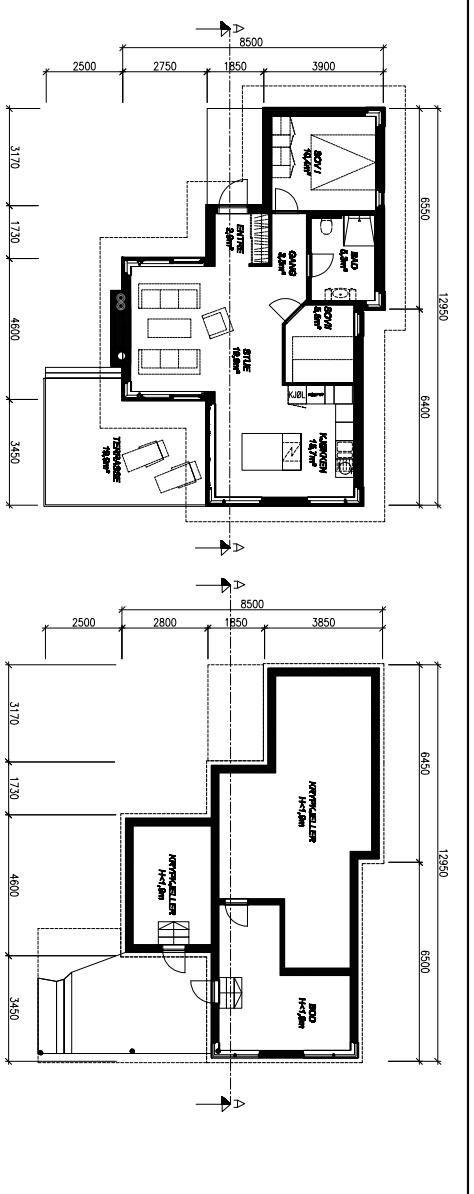
BYOGHERRE

NRV

**MILS RUINE VINCULA
PRODOTTERNO**

TR. 447 987 04-02
MAIL: abbonamenti@com.it
COP. 02 930 204 0011
Web: www.abbonamenti.com

MAL	DATE	TECHNET AV	KONTROLL
1:100	04.05.17	NRV	NRV
PROJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
1271	A	002	C



C	21.01.23	AS Bultet	NRV	NRV
B	24.06.19	BRA - Reduseert Sle reusert med 700mm	NRV	NRV
A	15.01.19	BRA - Reduseert Utdag larer em 1,9 lise telende	NRV	NRV
REV	DATE	REV/DATE	REV/AV	KONTR

PROSJEKT			
SKARLUNDEN 27			
FELT	GARDS NR.	BOKUS NR.	FESTE NR.
	1137	3	3

TEGNING DIFRATTER

EDITIONSPRIK FOR

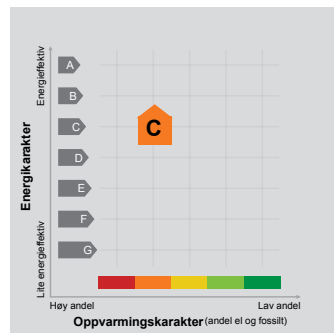
NRV
NLS RULE VIOALS
PROSLECTING
TEL: +47 69 95 42
FAX: +47 69 95 43
Cable: NR 1000
Oslo 01 001 0000
WWW: www.nrv.no

Magnar & Ingrid L. Vestby
PLANER & SNITT
MÅL DATO TEOMET AV KONTROLL

ENERGIATTEST



Adresse	Skarlunden 27
Postnummer	1747
Sted	SKJEBERG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1137
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	3
Byggningsnummer	301213741
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126596
Dato	27.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

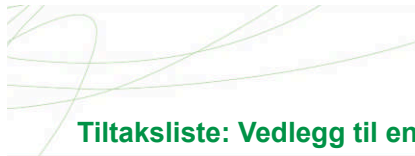
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 varmelementer 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Monter 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 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Skarlunden 27

Avstand til sjø

34 m



Offentlig transport

Lekevollkrysset/Inspiria	19 min	
Totalt 21 ulike linjer		
19.8 km		
Sarpsborg bussterminal	21 min	
Totalt 28 ulike linjer		
19.2 km		
Sarpsborg stasjon	21 min	
Linje RE20		
17.8 km		
Fredrikstad stasjon	23 min	
Linje RE20, RX20		
18.9 km		
Sellebakk fergeleie	19 min	
Linje 804		
15.9 km		

Avstand til byer

Sarpsborg	22 min	
Fredrikstad	25 min	
Oslo	1 t 18 min	

Ladepunkt for el-bil

Skjeberg folkehøyskole - Østfold fyl...	10 min	
Circle K Alvim	17 min	

Havner i området

- Sarpsborg Marina
- Drivstoff



Aktiviteter

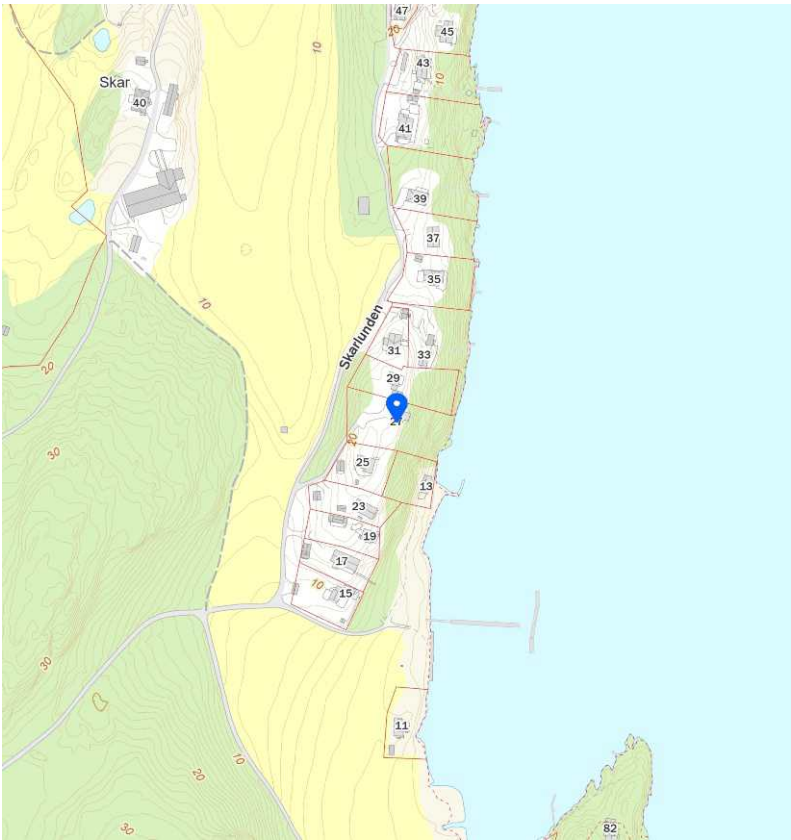
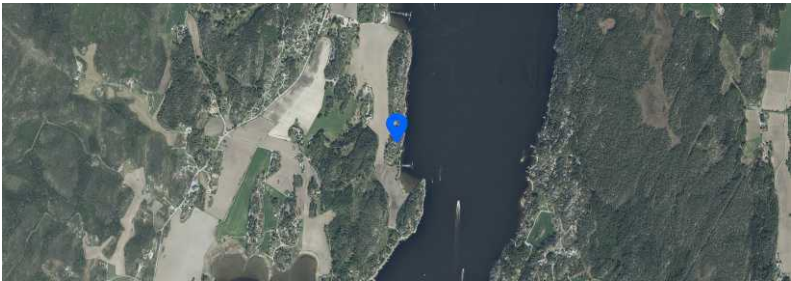
Kjerringholmen	4 min	
Brandstorp Gård	9 min	
Marits Rideskole	11 min	
Feriehjemmet badeplass	11 min	
Bukten Kafé	12 min	
Valberg Marina	13 min	
Vispen badeplass	12 min	
Isi Bar	14 min	

Sport

Ullerøy skole - ballbinge	17 min	
Ballspill		
1.5 km		
Ullerøy leirskole	4 min	
Ballspill		
2.6 km		
Expressgym Sellebakk	19 min	
Family Sportsklubb Iseveien Senter	18 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg	12 min	
PostNord		
10 km		
Kiwi Årum	15 min	
PostNord		
15.1 km		



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

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eieendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTIL 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Byggningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler.

Denne kan oppgraderes til Byggningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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, finansierungsplan, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl. .

Oppdragsnr: 192250080

Adresse: Skarlunden 27, 1747 Skjeberg

Betegnelse: Gnr. 1137, Bnr. 3, Fnr. 3, Sarpsborg kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.05.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

