

HYTTE MED ANNEKS BELIGGENDE VED NYDELIG SANDSTRAND

Løkkevikveien 432

PRISANTYDNING
3 500 000





Drømmer du om et idyllisk fristed ved sjøen?

Denne koselige hytta med romslig anneks ligger usjenert og solrikt til, like i nærheten av stranden i attraktive Løkkevika ved Skjebergkilen.

5

Velkommen til Løkkevikveien 432

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Løkkevikveien 432

Hytte med anneks beliggende ved nydelig sandstrand

Denne koselige hytta med romslig anneks ligger usjenert og solrikt til, like i nærheten av stranden i attraktive Løkkevika ved Skjebergkilen. Eiendommen holder gjennomgående god hyttestandard, bla tilkoblet vann og avløp, og byr på en perfekt kombinasjon av komfort og naturnær beliggenhet. Her får du rikelig med uteplasser som innbyr til lange, gode dager - med en lun veranda med pergola, flere plattinger og et sjarmerende utekjøkken utstyrt med pizzaovn og grill. Perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner. Eiendommen har enkel adkomst med bil helt frem, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Hytta ligger godt skjermet for vær og vind, med gode solforhold. Selger leier båtplass, som kan overtas av kjøper. Med båt kan den vakre skjærgården enkelt utforskes, det er kort vei til både Grimsøy og Karlsøysundet med marina og servicetilbud. Også Hvalerøyene og Svenskekysten er lett tilgjengelig fra sjøen.



Løkkevikveien 432

Prisantydning	3 500 000
Totalpris	3 588 590
Omkostninger	88 590
Bruksareal	84 m ²
BRA-i	59 m ²
BRA-e	25 m ²
TBA	76 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	544 m ²
Byggeår	1960

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



Drømmer du om et idyllisk fristed ved sjøen?



PLANTEGNING



Innhold

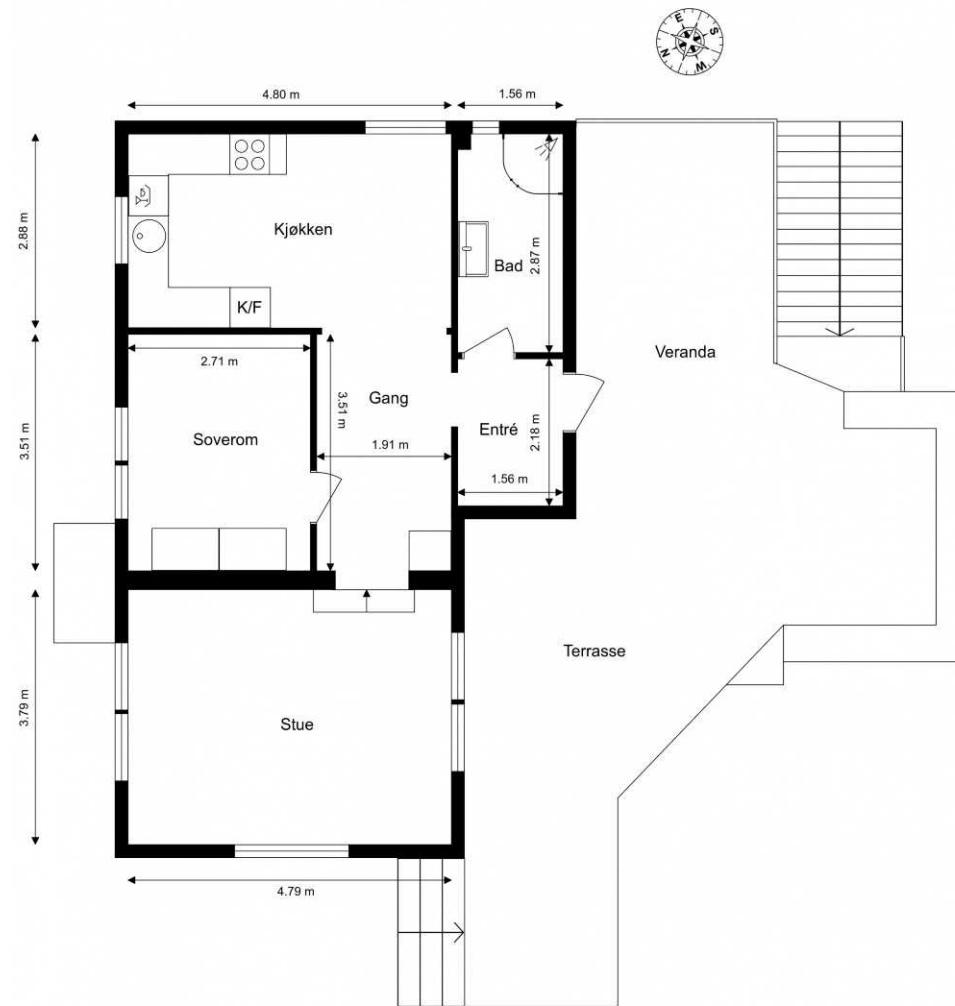
1. etasje: entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom. Sydvendt terrasse/veranda med utekjøkken og pergola.

Annekset inneholder entré og to innredede rom, samt hems og tilliggende bod. Annekset har tilliggende terrasse vendt mot sydvest.

84 m²

Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG

Hytte - 1. Etasje



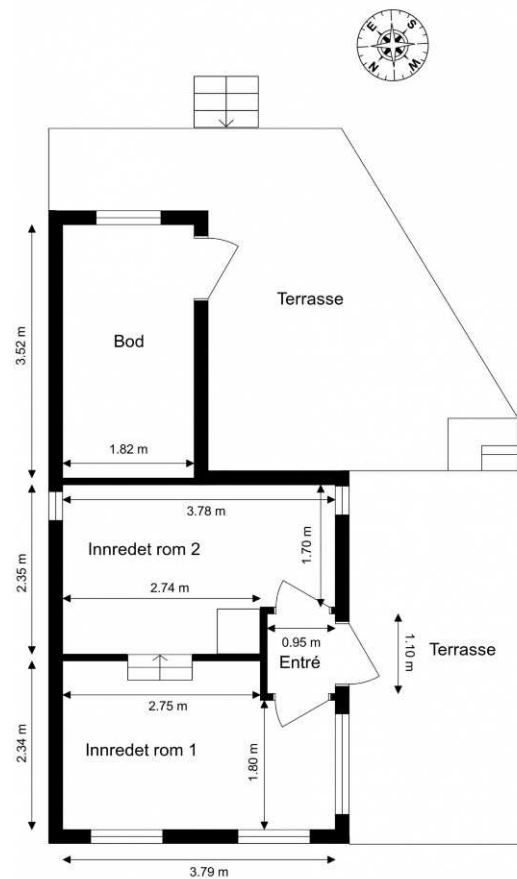
1. etg

Ordernr. 15080238

Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG

Anneks

Anneks. - 1. Etasje



Ordernr. 15080238

Standard

Hytta har gjennomgående lune og tradisjonelle overflater med tregulv samt vegger og himlinger kledd i trepanel, noe som gir en varm og hyggelig atmosfære. Innvendig er det profilerte dører. Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

















Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i treverk. Det er nedsenket oppvaskum i rustfritt stål med ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt ventilator med mekanisk avtrekk over kokesone.













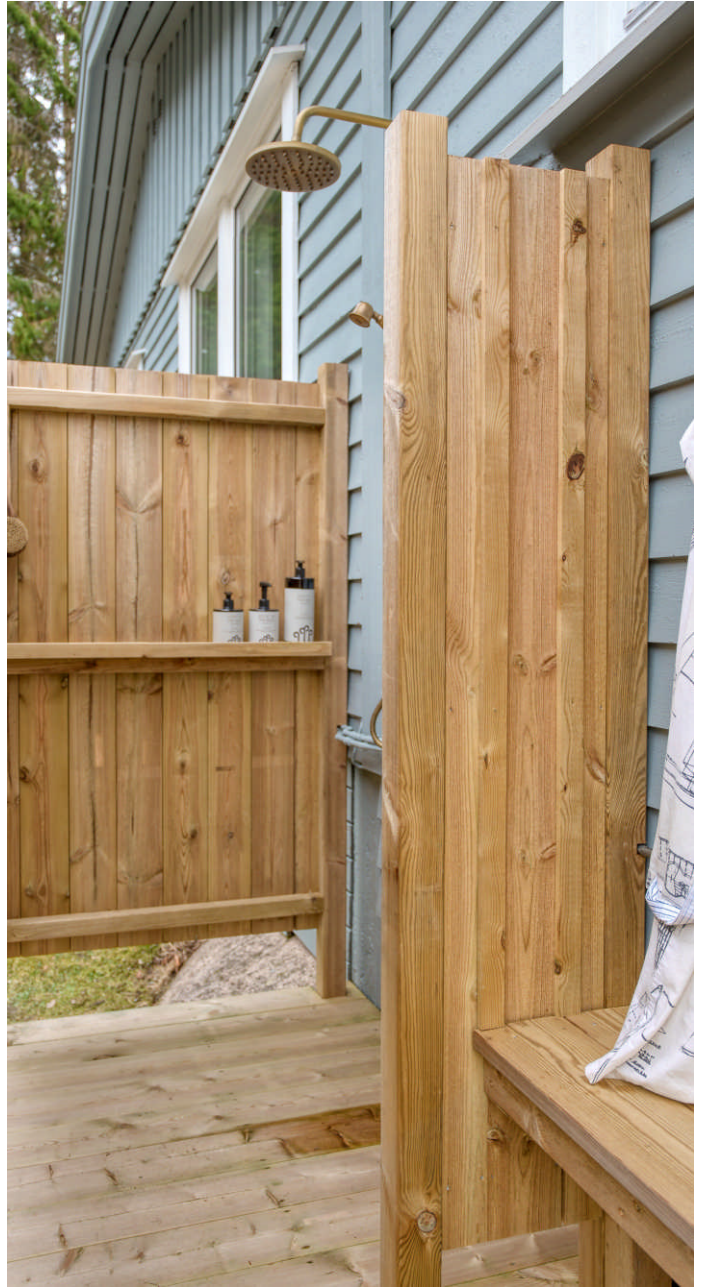
Anneks og utedusj

Annekset inneholder entré og to innredede rom, samt hems og tilliggende bod. Annekset har tilliggende terrasse vendt mot sydvest.



Terrasse utenfor annekset









Beliggenhet

Hytta ligger ved idylliske Løkkevika, en drøy times kjøring fra Oslo. Ved innløpet til Skjebergkilen ligger dette flotte landet med koselige vik og holmer rett utenfor. Bilvei helt fram til hytteveggen. Fra eiendommen er det koselig tursti til Løkkevika med barnevennlig badestrand (ca 350 meter). I eget klubbhus og med et flott bryggeanlegg holder Sarpsborg seilforening til - "en inkluderende forening for barn og voksne. Sarpsborg Seilforening tilbyr spennende seilaktiviteter for barn og unge gjennom hele sesongen. Hos oss får barna lære å seile, bygge vennskap og oppleve gleden ved å være på sjøen i trygge rammer".

Hos Løkkevika handel tilbys det hjemmebakst, kaffe og økologiske matvarer.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 84,0 m²

- BRA-i: 59,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 76,0 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 bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Kommentarer fra takstmann:

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten. Det er målt mellom 1,92 og 3,37 meter takhøyde.

Hems i annekset har en gulvflate oppmålt til ca. 9 m².

Arealet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde.

Beskrivelse

Drømmer du om et idyllisk fristed ved sjøen? Denne koselige hytta med romslig annekset ligger usjenert og

solrikt til, like i nærheten av stranden i attraktive Løkkevika ved Skjebergkilen. Eiendommen holder gjennomgående god hyttestandard, blant annet tilkoblet vann og avløp, og byr på en perfekt kombinasjon av komfort og naturnær beliggenhet.

Her får du rikelig med uteplasser som innbyr til lange, gode dager - med en lun veranda med pergola, flere plattinger og et sjarmerende utekjøkken utstyrt med pizzaovn og grill. Perfekt for sosiale sammenkomster med familie og venner.

Eiendommen har enkel adkomst med bil helt frem, samt gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Hytta ligger godt skjermet for vær og vind, med gode solforhold gjennom dagen.

Selger leier båtplass, som kan overtas av kjøper. Med båt kan den vakre skjærgården enkelt utforskes, det er kort vei til både Grimsøy og Karlsøysundet med marina og servicetilbud. Også populære Hvalerøyene og vakre Svenskekysten er lett tilgjengelige fra sjøen.

Løkkevika Landhandel er en sjarmerende nærbutikk som tilbyr et godt utvalg - inkludert hjemmebakst, kaffe og økologiske varer.

Med bil er det enkel adkomst fra E6.

Beliggenhet

Hytta ligger ved idylliske Løkkevika, en drøy times kjøring fra Oslo. Ved innløpet til Skjebergkilen ligger dette flotte landet med koselige vikene og holmer rett

utenfor. Bilvei helt fram til hytteveggen. Fra eiendommen er det koselig tursti til Løkkevika med barnevennlig badestrand (ca 350 meter). I eget klubbhus og med et flott bryggeanlegg holder Sarpsborg seilforening til - "en inkluderende forening for barn og voksne. Sarpsborg Seilforening tilbyr spennende seilaktiviteter for barn og unge gjennom hele sesongen. Hos oss får barna lære å seile, bygge vennskap og oppleve gleden ved å være på sjøen i trygge rammer". Hos Løkkevika handel tilbys det hjemmebakst, kaffe og økologiske matvarer.

Med båt er det forholdsvis kort vei til Hvaler med Singløya, Kirkøy, Nordre Sandøy samt Sponvika/Sverige. Nyåpnet kiosk/café i Grimsøykilen, populær isbar på Høysand og drivstoff på Grimsøy Marine og hos Brevik på Ullerøy samt Olseng Marina. Med en planende båt kan man også enkelt ta seg til Skjærhalden, Strømstad og Kosterøyene.

Innhold

1. etasje: entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom. Sydvendt terrasse/veranda med utekjøkken og pergola.

Annekset inneholder entré og to innredede rom, samt hems og tilliggende bod. Annekset har tilliggende terrasse vendt mot sydvest.

Standard

Hytta har gjennomgående lune og tradisjonelle overflater med tregulv samt vegger og himlinger kledd i trepanel, noe som gir en varm og hyggelig atmosfære.

Innvendig er det profilerte dører. Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i treverk. Det er nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, samt ventilator med mekanisk avtrekk over kokesone.

Bad

Badet ble fornyet i ca. 2011, delvis med egeninnsats i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene. Rommet har vinylbelegg på gulv og panelte vegger og himling. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning, dusjkabinett med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Adkomst

Fra E6 - ta av til Løkkevika og følg veien ned mot vannet. Veien svinger nordover og ender i en snuplass - ta til venstre før snuplassen og følg veien inn til hytteeiendommen.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Nåværende eier leier båt plass (3,5 m) av Seilforeningen i felles flytebryggeanlegg. Kjøper kan overta

leieforholdet.

Årlig kostnad er kr. 7560 + medlemskap kr 600,-.

Selgers egenerklærings skjema

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

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, satt inn større vinduer på soverom og vinduer i anneks. Utført av ufaglært i 2017. Skiftet noe utvendig kledning østvegg og sørvegg. Utført av ufaglært i 2023.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, installert lader til elbil. Utført av Skjeberg Elektro AS i 2021.

Punkt 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

-Ja, skiftet noen rør som var frosset, installerte tappekraner. Utført av faglært i 2018.

Punkt 28: Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

-Ja, nabovarsel for rehabilitering av nabohus.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - bad: Det er registrert utettheter ved rørgjennomføring i gulv (avløpsrør fra vaskemaskin). Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen med påfølgende skader ved en eventuell lekkasje. Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Dette gjelder skjulte vannrør av typen glødde kobberrør med plasthylse. TG2 er satt i henhold til NS3600. Tilluftsspalte mellom badet og øvrig del av hytten er ikke etablert.

Kjøkken: Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Dette gjelder skjulte vannrør av typen glødde kobberrør med plasthylse. TG2 er satt i henhold til NS3600.

Tekniske anlegg: Det er observert utvendige uisolerte vannrør under hytten. Konsekvens er risiko for at vannrørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Det ble på befaringsdagen registrert fukt i bunnen av innbygging til varmtvannsbereeder. Årsak er trolig overvann som dreneres under hytten.

Andre rom: Det er ikke etablert tilluftsentiler i stue. Dette kan føre til redusert luftutskiftning når vinduer er lukket.

Kaldt loft: Takluken er ikke lufttett. Konsekvens er risiko

for kondens ved luftlekkasjer fra varm side. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Luftespaltene mellom taksperrene er hovedsakelig tett, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Spor etter mus er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Skadedyr: Det observeres spor etter mus på kaldtloft. Nøyaktig hvor eller hvordan musene kommer seg inn i bygningen, er ikke kjent. Se vedlagt tilstandsrapport for mer detaljert informasjon.

Yttervegger: Det er registrert liten/ingen avstand mellom terrassebord og kledning mot syd. Det ser ut til at det er etablert luftesjikt mellom kledning og veggkonstruksjon, men det mangler stedvis spalte for lufting og drenering i underkant av kledningen.

Vinduer og ytterdører: TG2 Gjelder eldre vinduer i hytten. Disse bærer preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Vindu mot vest i stuen henger i karmen ved åpning/lukking. Det er ikke etablert utvendige vannbrettbeslag i underkant av vinduer. Entrédøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er ikke etablert utvendig beslag mellom dørterskel og veggkonstruksjon.

Yttertak: Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje og elde. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Det er registrert råteskader i vindskier mot syd.

Balkonger: Deler av terrassebordene bærer preg av slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Trapp mot syd har merkbare skjevheter. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling.

Anneks: Basert på byggherrens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Bjelkelag: Det er registrert utettheter i underside bjelkelag ved enkelte rørgjennomføringer. Underside bjelkelag har stedvis liten/ingen avstand til fjellgrunn. Dette kan føre økt fuktbelastning og risiko for skader. Forholdet er ikke inspisert på nært hold grunnet begrenset tilkomst.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne

tilstandsgraden i rapporten.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Hytte over ett plan stående på pilarer av betong og lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall. Kaldtloft over deler av hytten. Hytten har entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 2018. Elbillader montert på yttervegg. Annekset er utvidet og tilbygget med bod av tidligere eier omkring 2000 - tiltaket er ikke byggemeldt. Se vedlagte tegninger. Diverse plattinger er utvidet - tiltaket er ikke byggemeldt. Det er skiftet 2 vinduer på soverom til større samt etablert nytt vindu på bad samt to vinduer på anneks - ikke byggemeldte tiltak.

Tomt

Denne tomten er festet. 544,00 kvm. Tomten er opprinnelig 329,4 kvm. Tilleggsavtale feste gir rett til bruk av et ytterligere areal av 214 kvm. Til sammen 544 kvm. Se vedlagte festeavtale. Tilleggsarealer er ikke formelt oppmålt. Deler av bebyggelsen er oppført på tomtegrensen/hovedbølet (bortfesters eiendom).

Tomt er opparbeidet med biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning. Diverse plattinger..

Festet tomt

Festenummer:77

Bortfester: Lene Anett Bjørnhu Granstrøm,

Festeavgift pr. år: 4 000

Festeavgift endret dato:01.07.2019

Festekontraksdato: 01.09.1989

Festekontrakt start dato: 01.09.1989

Festekontrakt utløpsdato: 01.09.2069

Transportgebyr: 0

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 ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Elektrisitet.

Energikarakter: G -

Energiforbruk foregående år var 5 863 kwh.

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

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 500 000,-

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

87 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 608 490,- 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.

Kommunale avgifter

Kr. 9 567,- for 2025

Løpende kostnader

Vann- og avløpslag kr 3 750,-.

Velforening kr. 500,-.

Eiendomsskatt

2133,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne 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. 325 064,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan kystsonesoneplan 2022-2034, med formål LNFR areal for

spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via et privat anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 1183114, tgl. 20.12.2016 - Festekontrakt - vilkår

Bestemmelser om regulering av leien

Kan ikke framleies uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Fester fraskriver seg rett til utvidelse av festeareal

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1183114, tgl. 20.12.2016 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1183114, tgl. 20.12.2016 - Bestemmelse om

vannrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Hvitevarer på kjøkken og bad medfølger. Løsøre inne og ute kan medfølge etter avtale/pris.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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 tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 budaksept.

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 bygningssakyndig 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 eigedom (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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Stian Ludvigsen og Tine C B Friis Ludvigsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Løkkevikveien 432. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1109, bnr. 4, fnr. 77 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 192260020.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 48 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til 85 650.

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører,

boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 20.04.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Løkkevikveien 432
1747 SKJEBERG
Gnr./Bnr.: 1109/4
Sarpsborg kommune

Rapportdato: 13.03.2026
Befaringsdato: 11.03.2026
Referansenummer: 15080238

Areal

Hytte.
Bruksareal: 59 m² (BRA-i: 59 m²)
Anneks.
Bruksareal: 25 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 84 m² (BRA-i: 59 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fattsat av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsrapporten. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjor for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftfremmed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskrifskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftfremmed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TGI uten videre kommentar. Bagatelmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (j) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.03.2026
Referansenummer	15080238
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0020
Hjemmelshaver/selger	Stian Ludvigsen/Tine C B Friis Ludvigsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Stian Ludvigsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	13.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Løkkevikveien 432
Postnummer/sted	1747 SKJEBERG
Kommune	3105 - Sarpsborg
Gnr./Bnr./Festenr.:	1109/4/77
Tomt	Festet tomt: 750 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	Ca. 1960. Kilde: Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.	Ca. 1992. Kilde: Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.	
Anneks.	Ca. 1960. Kilde: Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.		

Tomtebeskrivelse

Hytte og anneks med tiliggende bod beliggende i Skjeberg i Sarpsborg kommune. Tomt opparbeidet med biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Hytte over ett plan stående på pilarer av betong og lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall. Kaldtloft over deler av hytten. Hytten har entréer med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 2018. Elbillader montert på yttervegg.

Oppvarming




















Oppvarming av hytten skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

Boligen inneholder

1. etasje: entré, gang, bad, kjøkken, stue og soverom. Sydvendt terrasse/veranda med utekjøkken og pergola.

Anneks inneholder entré og to innredede rom, samt hems og tiliggende bod. Anneks har tiliggende terrasse vendt mot sydvest.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Vannrør	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Tekniske anlegg		Annet	10	
		Ventilasjon	10	
Andre rom		Kontroll av diffusjonssperre	11	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	11	
		Skadedyr og fuktrevende insekter	11	
Skadedyr og fuktrevende insekter		Gnagere	11	
		Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledding	12	
		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	
Andre byggverk - Anneks.		Helhetsvurdering	14	
Andre utvendige forhold		Bjelkelag.	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningssmyndighetene som er sikre holdsepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningssdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)				
Hytte.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
1. Etasje	59			59	47	
	Entré, bad, gang, stue, kjøkken og soverom.				Veranda/terrasse.	
SUM	59			59	47	
Total bruksareal: 59 m²						

		Bruksareal (BRA)				
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)	
1. Etasje		25		25	29	
		Anneks og bod.			Terrasse.	
SUM		25		25	29	
Total bruksareal: 25 m²						

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten. Det er målt mellom 1,92 og 3,37 meter takhøyde.

Hems i anneks har en gulvflate oppmålt til ca. 9 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.



Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 12.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura, datert 09.03.2021, vedrørende ny kurs til elbillader.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad.

Badet ble fornyet i ca. 2011, delvis med egeninnsats i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberør og forkrommede kobberør.
Avløpsrør av plast.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Saniterutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
 TG 1	Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett/ badekar med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 12 mm. Gulvbelegget har en synlig oppkant ved døråpning på ca. 50 mm. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (kjøkken). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 8,8 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier ikke forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger Det er registrert utettheter ved rørgjennomføring i gulv (avløpsrør fra vaskemaskin). Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen med påfølgende skader ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Til informasjon: Våtrommet har ikke tettesjikt på vegger. Med bakgrunn i våtrommens utforming og bruk (ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg) er dette vurdert til å ikke være et vesentlig avvik.
	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Dette gjelder skjulte vannrør av typen glødde kobberør med plasthylse. TG2 er satt i henhold til NS3600. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er delvis skjult og den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon Tiluftspalte mellom badet og øvrig del av hytten er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad.



Kjøkken

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
 TG 1	Innredning Innredningen bærer generelt preg av alder/slitasje. Det er ikke registrert skader av betydning.
 TG 2	Vannrør Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Dette gjelder skjulte vannrør av typen glødde kobberør med plasthylse. TG2 er satt i henhold til NS3600. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2010, hovedstoppekran, vannmåler og stakeluke plassert under hytten.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Det er observert utvendige uisolerte vannrør under hytten. Konsekvens er risiko for at vannrørene fryser når temperaturen blir lav, og at det oppstår skader i røret som følge av dette. Foreslått tiltak er frostsikring av utvendige rør dersom anlegget skal benyttes i vinterhalvåret, eventuelt drenering av rørene før kuldeperioder.
	Annet Det ble på befaringstiden registrert fukt i bunnen av innbygging til varmtvannsbereider. Årsak er trolig overvann som dreneres under hytten. Konsekvens er risiko for skade på konstruksjonen, samt at fuktig miljø kan påvirke levetiden til varmtvannsbereideren og andre installasjoner negativt. Tiltak for å fuktsikre konstruksjonen anbefales.



Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tiluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører
 TG 2	Ventilasjon Det er ikke etablert tilluftsentil(er) i stue. Dette kan føre til redusert luftutskifting når vinduer er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsentil(er) i vegg dersom dette viser seg å være nødvendig.


Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l.) - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter)
	TG 2	Kontroll av diffusjonssperre Dampsperreren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet. TG2 Gjelder: Takluken er ikke lufttett. Konsekvens er risiko for kondens ved luftlekkasjer fra varm side. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ventilasjon, oppbygning og materialbruk Luftespaltene mellom taksperrene er hovedsakelig tettet, noe som reduserer størrelsen på åpningene. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens er at utilstrekkelig ventilasjon kan medføre fuktskader grunnet kondens, snøsmelting og lignende forhold. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Skadedyr og fuktrevende insekter Spor etter mus er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje
	TG 1	1. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm.




Skadedyr og fuktrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenereende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

	TG 2	Gnagere Det observeres spor etter mus på kaldtloft. Nøyaktig hvor eller hvordan musene kommer seg inn i bygningen, er ikke kjent. Mus er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntreksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
---	-------------	--


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner
	TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Det er registrert liten/ingen avstand mellom terrassebord og kledning mot syd. Dette kan medføre økt fuktbelastning på kledning og terrassebord, og føre til skader over tid. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Lufting av ytterkledning Det ser ut til at det er etablert lufesjikt mellom kledning og veggkonstruksjon, men det mangler stedvis spalpe for lufting og drenering i underkant av kledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørring, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
	TGIU	Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om hele ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.


Vinduer og ytterdører

Entrédør med glassfelt. Vinduer med to-lags glass fra mellom 1984 og 2018.

	TG 2	Vinduer og omramming TG2 Gjelder eldre vinduer i hytten. Disse bærer preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og utskiftninger ved behov. Vindu mot vest i stuen henger i karmen ved åpning/lukking. Justering kan vurderes. Det er ikke etablert utvendige vannbrettbeslag i underkant av vinduer. Konsekvens er risiko for fukt i konstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
		Ytterdører og omramming Entrédøren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling. Det er ikke etablert utvendig beslag mellom dørterskel og veggkonstruksjon. Konsekvens er risiko for vanninnstrømning med påfølgende skader. Foreslått tiltak er etablering av beslag.




Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av stål. Taktekkingen er fra 1992 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser tegn til slitasje og elde. Undertaket (inkluderer sløyfer, leker, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er registrert råteskader i vindskier mot syd. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for videre nedbrytning.
		Oppsummert Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Sydvendt terrasse/veranda med utekjøkken. Dekke belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjon. Pergola over verandadel. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Deler av terrassebordene bærer preg av slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Trapp mot syd har merkbare skjevheter. Det er ikke kjent om forholdet er stabilisert eller under utvikling. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og utskiftninger ved behov.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamenter er hovedsakelig skjult og ikke inspisert.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Trapper tilknyttet terrassen/verandaen har ikke rekkverk. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Hytten står på pilarer av betong og lettklinkerblokker.


 TGIU	Søyler og pilarer	Kun deler av pilarene er inspisert grunnet begrenset fremkommelighet. Konsekvens er at eventuelle negative forhold ikke blir avdekket.
--	-------------------	--

Drenering

Hytten står på pilarer. Vann dreneres naturlig under hytten. Se avsnitt "Tekniske anlegg" vedrørende innbygging til varmtvannsbereider under hytten.


Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2011 i følge opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger
---	---


Andre byggverk - Anneks.

Anneks med tiliggende bod i stående på pilarer av lettklinkerblokker.
Tiliggende terrasse.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig teknet med takshingel.
Profilert entrédrør.
Vinduer med to-lags glass fra 1991.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering på grunnlag av byggets alder og registrerte avvik. Utvendig kledning har stedvis overflateslitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene. Vinduer bærer generelt preg av alder og slitasje. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Entrédrør i annekset har utvendig overflateslitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene. Det er ikke etablert utvendig beslag mellom dørsterskler (ytterdører) og veggkonstruksjon. Konsekvens er risiko for vanninnstrømning med påfølgende skader. Det er ikke etablert takrenner eller nedløp. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på yttervegger. Det kan ikke verifiseres om takkonstruksjonen er utført med lufting. Det er ikke registrert luftenåpninger ved gesims/takutstikk. Manglende lufting kan føre til kondensproblematikk med påfølgende skader.
	Oppsummert	Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Andre utvendige forhold

Bjelkelag

 TG 2	Bjelkelag	Det er registrert utettheter i underside bjelkelag ved enkelte rørgjennomføringer. Konsekvens er risiko for inntrekk av fuktig luft og/eller dyr/insekter. Foreslått tiltak er lokale utbedringer. Underside bjelkelag har stedvis liten/ingen avstand til fjellgrunn. Dette kan føre økt fuktbelastning og risiko for skader. Forholdet er ikke inspisert på nært hold grunnet begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle behov for tiltak.
--	-----------	---

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Kursfortegnelsen er ikke fullstendig.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang mellom kjøkken og stue.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Ja. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Konsekvens av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:
Nei.

Er boligens utleidel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:
Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:
Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:
Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Nei. Brannslukningsapparat er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):
Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:
Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:
Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:
Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Med bakgrunn i byggemåte (hytte på pillarer) vurderes risikoen for høye radonnivåer som lav.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak
Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag, uavhengig av byggemåte å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (f. grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde i følge data fra eiendomsverdi.no (se punktene over). Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Basert på en skjønsvurdering av byggemåte og boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig. Det anbefales likevel på et generelt grunnlag å undersøke dette nærmere for å kartlegge om det foreligger en reell risiko.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgraden»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
- Punkt 2 - Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjelder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeetasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG

12 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Løkkevikveien 432	Løkkevikveien 432	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?
2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring
If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ludvigsen, Stian

Selger

Ludvigsen, Tine Cecilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn større vinduer på soverom og vinduer i anneks

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet noe utvendig kledning østvegg og sørvegg

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

Side 2



- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2021
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert lader til elbil
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Skjeberg Elektro AS
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2018
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Skiftet noen rør som var frosset, installerte tappekraner

Side 3



- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Usikker
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

Side 4



23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabovarsel for rehabilitering av nabohus

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32333429

Egenerklæringsskjema

Name

Tine Cecilie Baastad Friis
Ludvigsen

Date

2026-03-12


Name

Stian Ludvigsen


Date

2026-03-12

Identification

 Tine Cecilie Baastad Friis Ludvigsen

Identification

 Stian Ludvigsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringskjema

Signed by:

Tine Cecilie Baastad Friis	12/03-2026	BankID OIDC
Ludvigsen	14:52:05	High
Stian Ludvigsen	12/03-2026	BankID OIDC
	14:46:55	High

Du har søkt på: Knr.: 3105 Gnr.: 1109 Bnr.: 4 Fnr.: 77 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Løkkevikveien 432
Gatenr: 26600
Kommune: SARPSBORG
Postkrets: 1747 SKJEBERG
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:09.03.2026 kl.
10.17

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

Rettinghavere til festerett
2017/4683-1/200 03.01.2017 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG:
Omsetningstype: Fritt salg
LUDVIGSEN STIAN
F.NR: IDEELL:
1/2
LUDVIGSEN TINE CECILIE
BAASTAD FRIIS
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 avgivereieendommen 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.

Heftelser i festerett:
2016/1183114-2/200
20.12.2016

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 750
Inngåelsesdato: 01.07.1990
Bestemmelser om regulering av
leien
Kan ikke framleies uten samtykke
av hjemmelshaver/utleier
Fester fraskriver seg rett til
utvidelse av festereal
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2022/209262-1/200 22.02.2022
21:00

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp:
Panthaver: PARETO BANK ASA
ORG.NR: 990 906 475

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/11799-1/200 01.01.2020
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0105 GNR: 1109 BNR: 4
FNR: 77

2024/246190-1/200 01.01.2024
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3003 GNR: 1109 BNR: 4
FNR: 77

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2016/1183114-3/200
20.12.2016

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 189
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 191
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 194
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 196
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 197
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 200
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 222
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 225
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 226
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2016/1183114-4/200
20.12.2016

BESTEMMELSE OM
VANNRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 189
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 191
Rettighet hefter i: KNR: 3105
GNR: 1109 BNR: 194

Doknr: 1183114 Tinglyst: 20.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

F E S T E K O N T R A K T :

Undertegnede Bodil Granstrøm f.nr.140453 [redacted], heretter kalt grunneieren, og Arne Lithander f.nr. 101235 [redacted], heretter kalt festeren, har i dag inngått sådan festeavtale :

1.
Grunneieren fester med dette bort en parsell av sin eiendom gnr.109, bnr.4 i Skjeborg Kommune. SARPSBORG KOMMUNE. Tomteparsellen er på ca. 750 m², og har fått betegnelsen tomt nr. 77 av gnr.109, bnr. 4 i Skjeborg Kommune. SARPSBORG KOMMUNE

Parsellen skal nyttes til tomt for en fritidsbolig, og har følgende grensebeskrivelse:

Tomten grenser i syd-vest mot John Karlsen. Delet tar sitt utgangspunkt i syd i grensemerke, går derfra 15,5 m. i østlig retning til grensemerke, går derfra 15 m. i nordlig retning til grensemerke, går derfra 25,5 m. i vestlig retning til grensemerke og tilbake til utgangspunktet. Samtlige grensemerker er forsynt med bolter. Arealet er beregnet til ca. 750 m², og vil bli offentlig oppmålt.

Tidligere tgl.festeavtale mellom forrige grunneier Hans Bjørnhus og tidligere fester Jan Freddy Kristiansen, utgår herved til fordel for nærværende festeavtale.

2.
Festetiden er satt til 40 år regnet ifra 1.juli 1990,, med rett til fornyelse for ytterligere 40 år. Tilsammen 80 år.
3.
I årlig festeavgift betaler festeren ukrevet til grunneieren kr.750,00 - kronersyvhundreogfemti,00/100.

Festeavgiften betales forskuddsvis innen 1. juli hvert år. Første gang innen 1. juli 1990.
Grunneieren har forbeholdt seg rett til takstrøgulering av festeforholdet hvert 10.år

4.
Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren 1.prioritetspanterrett i festeretten med påstående bygninger. I tilfelle av brann, forbeholder grunneieren seg sikkerhet for festeavgiften i assuresummene.
Betales ikke leien til rett tid, er grunneieren berettiget til uten dom, og uten hinder av løsningsretten, som herved fraskrives, og stille festeretten med påstående bygninger til auksjon, for i auksjonens innbringende å søke skadesløs erstatning for sitt tilgodehavende med renter og omkostninger.

:/:

Til side 2.

Oslo 11-16
Vi samtykker herved i tinglysningen.

A. Høy
iht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. 990 025 983 MVA

5.
Grunneieren forbeholder seg alt trevirke som vokser på parsellen. Avvirkning skal allikevel ikke skje uten at dette skjer i samråd med festeren. Festeren har ikke noe krav på reduksjon av festeavgiften på grunn av nærværende bestemmelse.

6.
Festeren har rett til å bruke de eksisterende veier og stier som fører fram til tomtedparsellen. Nye veier og stier må ikke anlegges uten grunneierens tillatelse.
 Videre har festeren rett til eventuelt å hente vann eller grave brønn på grunneierens øvrige eiendom, alt etter grunneierens anvisninger.

Rett til fremleie av tomten eller deler av denne er ikke tillatt.

7.
I forhold hvor partene ikke har truffet særskilt avtale, viser en til lov om tomtfeste, som skal regulere de forhold som ikke er nevnt i nærværende festeavtale.
Kontrakten er opprettet i 3 eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt eksemplar av avtalen.
Alle omkostninger vedr. nærværende festeavtale blir å betale av festeren, samt salær til Th.Hasfjord.
Festeavtalen er vedtatt, og gjelder fra dags dato.

Sarpsborg, 1.september 1989.
Som grunneier : Bodil Granstrøm
Som fester : fvr. Sylwia Lithander
Arne Lithander OS1188-

Bodil Granstrøm. Arne Lithander.
Som grunneierens ektefelle tiltrer jeg nærværende festeavtale.

Sarpsborg, 1.september 1989
Jan Freddy Granstrøm
Jan Freddy Granstrøm f.nr.150552 [redacted]

Vi bekrefter at alle har egenhendig har underskrevet nærværende festeavtale i vårt nærvær, og at samtlige er over 18 år.

Sarpsborg, 1.september 1989.

1. *Eva Labraaten*

Eva Labraaten, f.9/5-34. Labraaten, 1740 Ise.

2. *Th. Hasfjord*

Th. Hasfjord f.8/10-27. Storgt.200, 1742 Klavestadhaugen.

Kode EDB/12/89.
Bodil 60B.

Oslo 11-16
Vi samtykker herved i tinglysningen.

A. Høy
iht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. 990 025 983 MVA

TINEBAASTAD LUOVISSEN
TINEBAASTAD LUOVISSEN

STIAN LUOVISSEN
STIAN LUOVISSEN

Addendum til Festekontrakt tomt nr. 77 gnr.109 (1109) bnr.4

Dette addendum vil på lik linje med festekontrakt datert 1 september 1989 inngått mellom grunneier Bodil Granstrøm og fester Arne Lithander, nå Sylvia Lithander, belyse hvilke område fester har tilgang / bruksrett til, areal er oppmerket på kart av 02.09.2016 (areal ihht avtale 214m2 vedlegg 1) til sammen ca 544m2. **SKAL IKKE TINGLYSES.**

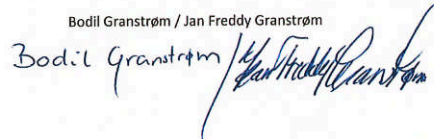
Grunnlag for dette addendum er avviket i festekontrakt der det opplyses at fester har rett til å disponere ca 750m2, noe som er motstridende i målebrev J.NR 789 / 30.11.82. (Areal 329,4m2) **SKAL IKKE TINGLYSES.**

Fester vil med dette fraskrive seg retten til senere og kunne kreve utvidelse av festearealareal relatert til festekontrakt av 1 September 1989. **SKAL TINGLYSES.**

Skjeberg 04.09.2016


Som grunneier:

Bodil Granstrøm / Jan Freddy Granstrøm



Som fester:

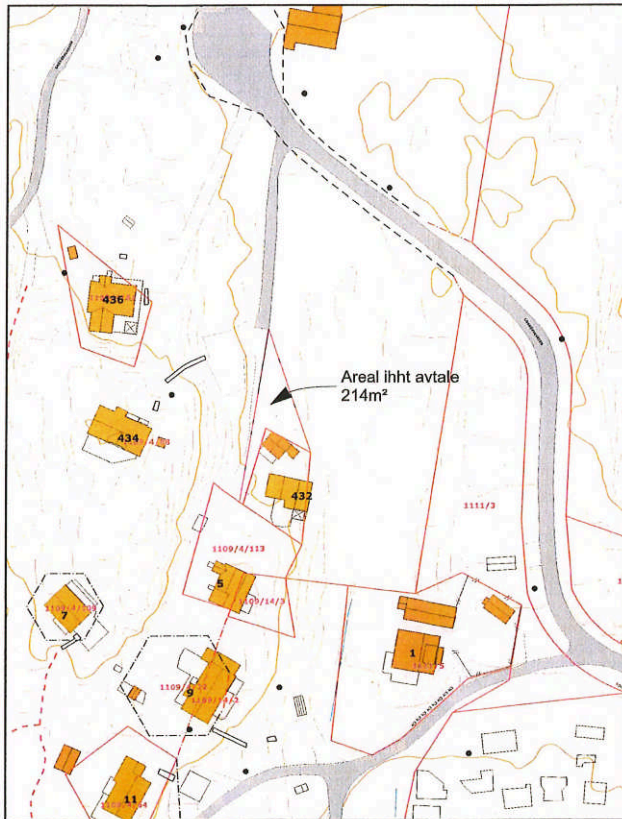
Sylvia Lithander

Oslo 11-16
Vi samtykker herved i tinglysninger.
iht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. 990 025 983 MVA



1:1000

02.09.2016

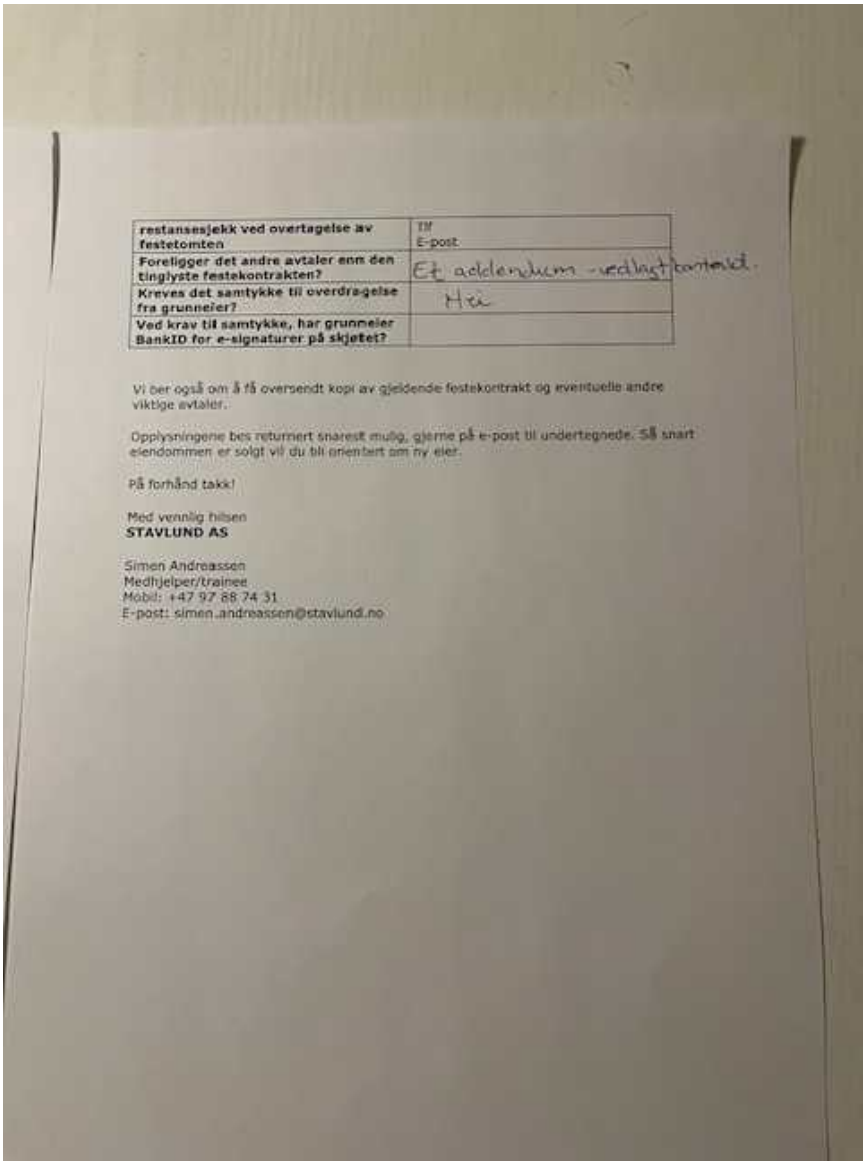


Oslo 1111-16
Vi samtykker herved i tinglysninger.

ihht. fullmakt for
Eie Økonomi AS
ORG. NR. 990 025 983 MVA

Med forbehold om feil i kartgrunnet

Vedlegg 1



Sarpsborg kommune

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkevikveien 432, 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 | 📍 Kommuneplaner under arbeid |
| 📍 Kommunedelplaner under arbeid | 📍 Reguleringsplaner |
| 📍 Reguleringsplaner under bakken | 📍 Reguleringsplaner over bakken |
| 📍 Reguleringsplaner under arbeid | 📍 Reguleringsplaner bunn |
| 📍 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | 📍 Bebyggelsesplaner |
| 📍 Bebyggelsesplaner over bakken | 📍 Bebyggelsesplaner under bakken |
| 📍 Midlertidige forbud | |

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/13252/Planbestemmelser.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>326 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>H</td> </tr> </table>	Delareal	326 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	Områdenavn	H
Delareal	326 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende						
Områdenavn	H						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	2 m ²	Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende		
Delareal	2 m ²						
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende						

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1109/4/77		
Utskriftsdato	09.03.2026	Antall datasett	17

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

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

2 Berørte datasett

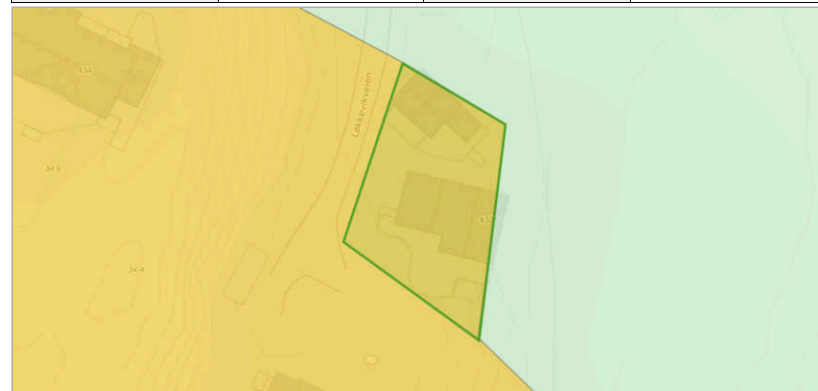
- 1 Kommunedelplan
- 1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan intercily - FV.118, Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel 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 planen 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 hoveddrømmene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

Kommuneplanens arealdel - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg
Kommuneplanens arealdel - LNF	Bebyggelse og anlegg - Náværende
Kommuneplanens arealdel - LNF	LNFR - Spredt bolig- fritids- og næringsbebyggelse - Náværende
Kommuneplanens arealdel - LNF	Kommuneplanens arealdel
Kommuneplanens arealdel - LNF	Omset for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Náværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Náværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
--------------	-------------------	----------------	------------

Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Svært stor, men usammenhengende tynt
- Stort sett froværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 207,78 kr
Eiendomsskatt	2 133,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	3 192,35 kr
Sum	11 563,13 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	25%	14 m3	26.94	1/1	0 %	377,13 kr	377,13 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	25%	14 m3	44.92	1/1	0 %	628,95 kr	628,95 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	592500 o/oo	3.60	1/1	0 %	2 133,00 kr	533,25 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	562,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr fritidseiendom	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Antatt forbruk vann i år hytte	15%	29 m3	24.32	1/1	0 %	705,35 kr	176,34 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Antatt forbruk avløp i år hytte	15%	29 m3	46.66	1/1	0 %	1 353,01 kr	338,25 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	25%	-14.5 m3	26.94	1/1	0 %	-390,60 kr	-390,60 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	25%	-14.5 m3	41.70	1/1	0 %	-651,41 kr	-651,40 kr
Forbruk vann i fjor hytte	15%	14 m3	24.78	1/1	0 %	346,95 kr	346,95 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	15%	14 m3	41.33	1/1	0 %	578,63 kr	578,63 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	15%	-14.5 m3	24.78	1/1	0 %	-359,35 kr	-359,35 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	15%	-14.5 m3	41.33	1/1	0 %	-599,30 kr	-599,29 kr
Sum						11 702,36 kr	2 873,86 kr

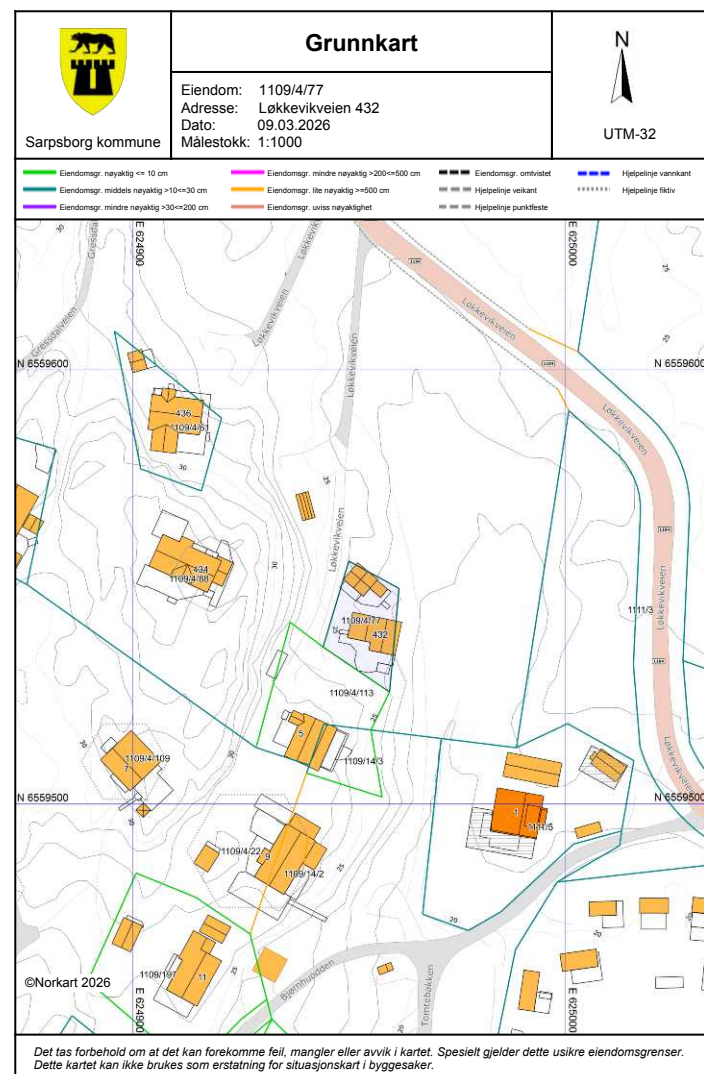
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.



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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	328,4
Etablert dato	22.11.1982	Historisk oppgitt areal	329,4
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Bruktstille	Forr. dato	Kom. sakref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for. dato	Annen ref.	Endr. dato	Bererte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1109/4, 1109/4/1, 1109/4/2, 1109/4/3, 1109/4/5, 1109/4/6, 1109/4/7, 1109/4/8, 1109/4/9, 1109/4/10, 1109/4/11, 1109/4/12, 1109/4/13, 1109/4/15, 1109/4/16, 1109/4/17, 1109/4/18, 1109/4/19, 1109/4/20, 1109/4/21, 1109/4/22, 1109/4/23, 1109/4/24, 1109/4/25, 1109/4/27, 1109/4/28, 1109/4/29, 1109/4/30, 1109/4/31, 1109/4/32, 1109/4/33, 1109/4/34, 1109/4/35, 1109/4/36, 1109/4/37, 1109/4/38, 1109/4/39, 1109/4/40, 1109/4/41, 1109/4/42, 1109/4/43, 1109/4/44, 1109/4/45, 1109/4/46, 1109/4/47, 1109/4/48, 1109/4/50, 1109/4/51, 1109/4/52, 1109/4/53, 1109/4/54, 1109/4/55, 1109/4/57, 1109/4/58, 1109/4/59, 1109/4/60, 1109/4/61, 1109/4/62, 1109/4/63, 1109/4/65, 1109/4/67, 1109/4/68, 1109/4/69, 1109/4/70, 1109/4/71, 1109/4/72, 1109/4/73, 1109/4/74, 1109/4/75, 1109/4/77, 1109/4/78, 1109/4/79, 1109/4/86, 1109/4/87, 1109/4/88, 1109/4/89, 1109/4/90, 1109/4/91, 1109/4/92, 1109/4/93, 1109/4/94, 1109/4/95, 1109/4/96, 1109/4/98, 1109/4/101, 1109/4/102, 1109/4/103, 1109/4/104, 1109/4/105, 1109/4/106, 1109/4/107, 1109/4/108, 1109/4/109, 1109/4/111, 1109/4/112, 1109/4/113, 1109/4/114, 1109/4/115
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	3003-1109/4/26, 3003-1109/4/64, 3003-1109/4/66, 3003-1109/4/76, 3003-1109/4/97, 3003-1109/4/100, 1109/4, 1109/4/1, 1109/4/2, 1109/4/3, 1109/4/5, 1109/4/6, 1109/4/7, 1109/4/8, 1109/4/9, 1109/4/10, 1109/4/11, 1109/4/12, 1109/4/13, 1109/4/15, 1109/4/16, 1109/4/17, 1109/4/18, 1109/4/19, 1109/4/20, 1109/4/21, 1109/4/22, 1109/4/23, 1109/4/24, 1109/4/25, 1109/4/27, 1109/4/28, 1109/4/29, 1109/4/30, 1109/4/31, 1109/4/32, 1109/4/33, 1109/4/34, 1109/4/35, 1109/4/36, 1109/4/37, 1109/4/38, 1109/4/39, 1109/4/40, 1109/4/41, 1109/4/42, 1109/4/43, 1109/4/44, 1109/4/45, 1109/4/46, 1109/4/47, 1109/4/48, 1109/4/50, 1109/4/51, 1109/4/52, 1109/4/53, 1109/4/54, 1109/4/55, 1109/4/57, 1109/4/58, 1109/4/59, 1109/4/60, 1109/4/61, 1109/4/62, 1109/4/63, 1109/4/65, 1109/4/67, 1109/4/68, 1109/4/69, 1109/4/70, 1109/4/71, 1109/4/72, 1109/4/73, 1109/4/74, 1109/4/75, 1109/4/77, 1109/4/78, 1109/4/79, 1109/4/86, 1109/4/87, 1109/4/88, 1109/4/89, 1109/4/90, 1109/4/91, 1109/4/92, 1109/4/93, 1109/4/94, 1109/4/95, 1109/4/96, 1109/4/98, 1109/4/101, 1109/4/102, 1109/4/103, 1109/4/104, 1109/4/105, 1109/4/106, 1109/4/107, 1109/4/108, 1109/4/109, 1109/4/111, 1109/4/112, 1109/4/113, 1109/4/114
Kvalitetshewing for eksist. eiendom	29.04.2013	12/03942		3003-1109/4/64, 1109/4, 1109/4/22, 1109/4/77, 1109/4/113, 1109/4/14, 1109/4/12

Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	29.04.2013 02.07.2013	12/03942		1109/4 (-522.7), 1109/4/113 (522.7) 1109/4/77, 1109/4/14
Etablering av feste Oppmålingsforr.	12.12.2012 12.12.2012	12/03942	Tinglyst 20.12.2012	1109/4 (-527.1), 1109/4/113 (527.2) 1109/4/77, 1109/4/14
Etablering av feste	22.11.1982			1109/4 (-329.4), 1109/4/77 (329.4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559540.8	624953.03	0	Ja	328.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUDVIGSEN TINE CECILIE BAASTAD FRIIS F060478****	Fester (F) 1/2	Utsiktsveien 32A 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
LUDVIGSEN STIAN F150375****	Fester (F) 1/2	Utsiktsveien 32A 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
GRANSTRØM LENE ANETT BJØRNHU F150272****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRSSDALVEIEN 28 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løkkevikveien 432

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Sandre Skjeberg
Grunnkrets	1202 Løkkevika	Tettsted	
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6360122		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	22.11.1982
2	6360122	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.2005
3	11945732		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	22.11.1982
4	145934141		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	22.11.1982

1: Bygning 6360122: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 22.11.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	54
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Babygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmings typer	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	22.11.1982	15.06.1900	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Løkkevikveien 432	H0101	1109/4/77	54	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	54	54	0	0	0

2: Bygningsendring 6360122-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig
Sefrakminne	Nei	BRA Annet 20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt 20
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig
Har heis	Nei	BTA Annet
Vannforsyning		BTA Totalt
Avløp		Bebygd areal
Energikilder		Ufullstendig areal Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammertilatelse	22.05.2003	16.07.2003	
Igangsettingstillatelse	30.06.2003	03.09.2003	
Tatt i bruk	15.06.2005	15.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1109/4/77	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygning 11945732: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 22.11.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig
Sefrakminne	Nei	BRA Annet 19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt 19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig
Har heis	Nei	BTA Annet
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	22.11.1982	28.10.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Løkkevikveien 432	-	1109/4/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

4: Bygning 145934141: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 22.11.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig
Sefrakminne	Nei	BRA Annet 4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt 4
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig
Har heis	Nei	BTA Annet
Vannforsyning		BTA Totalt
Avløp		Bebygd areal
Energikilder		Ufullstendig areal Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	22.11.1982	28.10.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Løkkevikveien 432	-	1109/4/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	4	4	0	0	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	26714370	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	6360122	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

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 26714370

BruksenhetId	26997015	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145934141	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26997015.			

BruksenhetId	26784045	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	11945732	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26784045.			

BruksenhetId	26714465	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6360122	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26714465.			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 09.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	77	Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG								

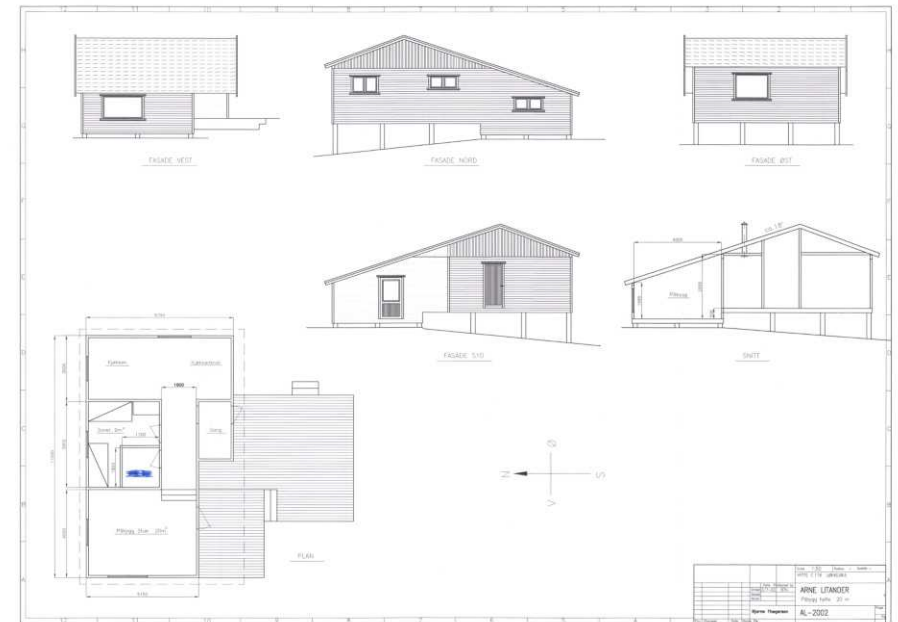
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

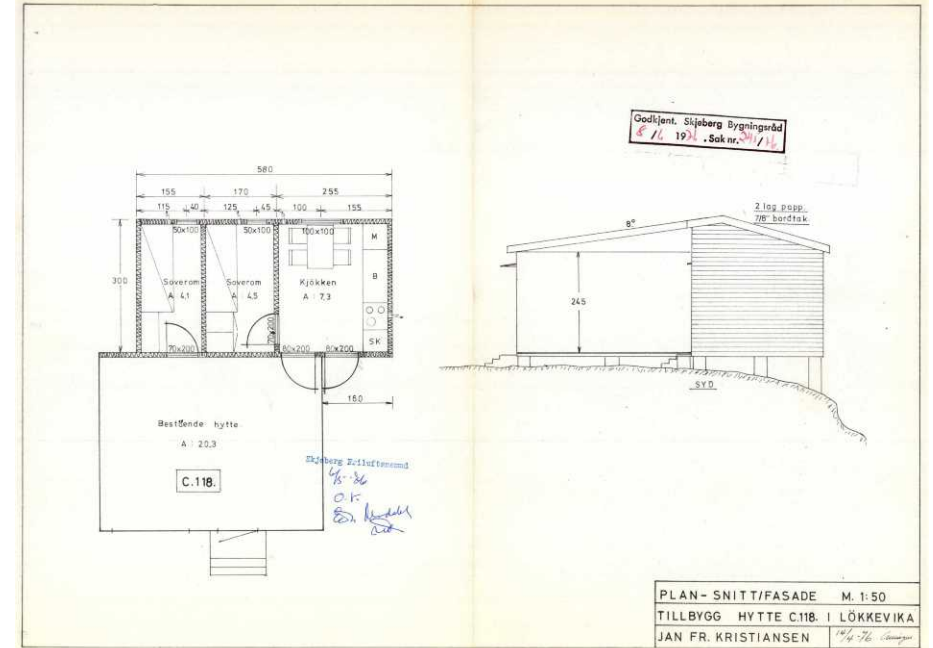
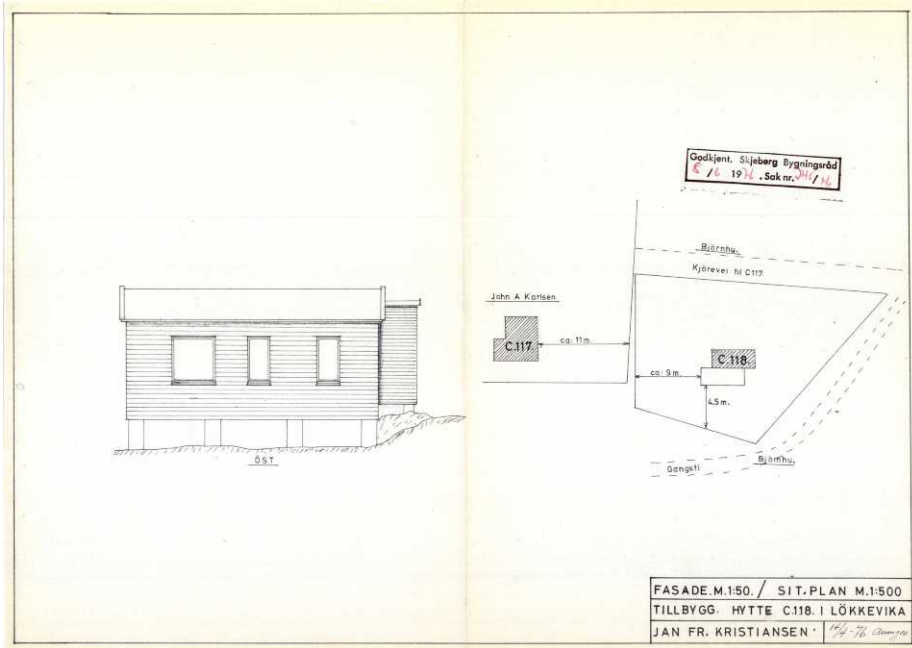
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120194573	317	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	28

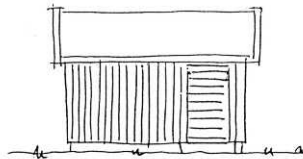
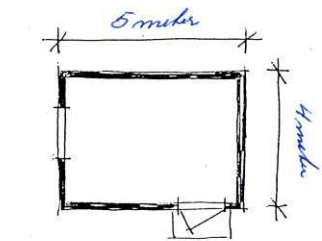
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

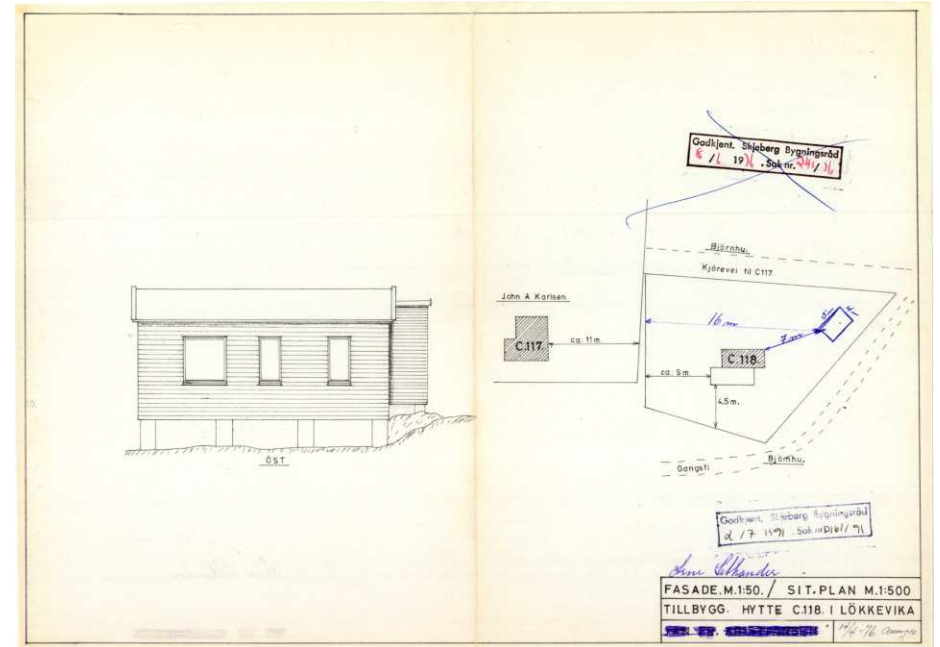
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.







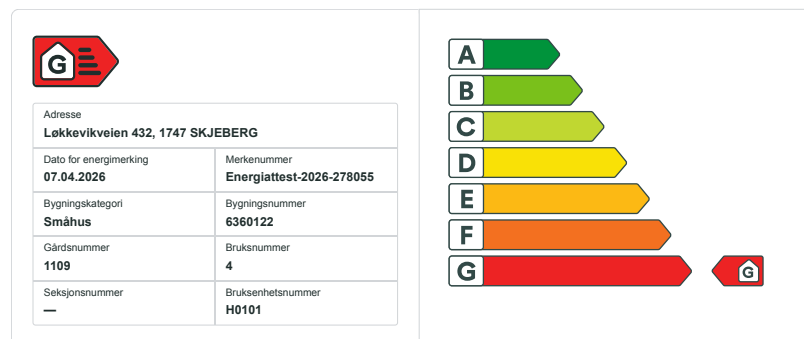
Godk. Sk. Sjöberg Byggnadsråd
2/7 1971 Sak nr. D161/91



Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

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



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 84,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
410,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 424,25 kWh/m²	Totalt levert pr. år 35 637 kWh
---	---



Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Løkkevikveien 432, 1747 SKJEBERG

Tiltak

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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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, ikke kok opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 tetsningslister 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: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldtrekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 18: Montering tetsningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Løkkevikveien 432

Avstand til sjø

348 m



Offentlig transport

Sarpborg stasjon Linje RE20	21 min	20 km
Halden stasjon Linje RE20	22 min	19,2 km
Lekevollkrysset/Inspiria Totalt 21 ulike linjer	18 min	20,5 km
Sarpborg bussterminal Totalt 28 ulike linjer	20 min	19,9 km
Høk Linje 630, 633	7 min	4,9 km

Avstand til byer

Sarpborg	20 min
Halden	21 min
Fredrikstad	32 min
Oslo	1 t 17 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Svinesund	11 min
Svinesundparken	11 min

Havner i området

- Sarpborg Marina
Drivstoff



Aktiviteter

Løkkevika badeplass	8 min
Høysand badeplass	8 min
Sporty Minigolf	8 min
Isi Bar	9 min

Sport

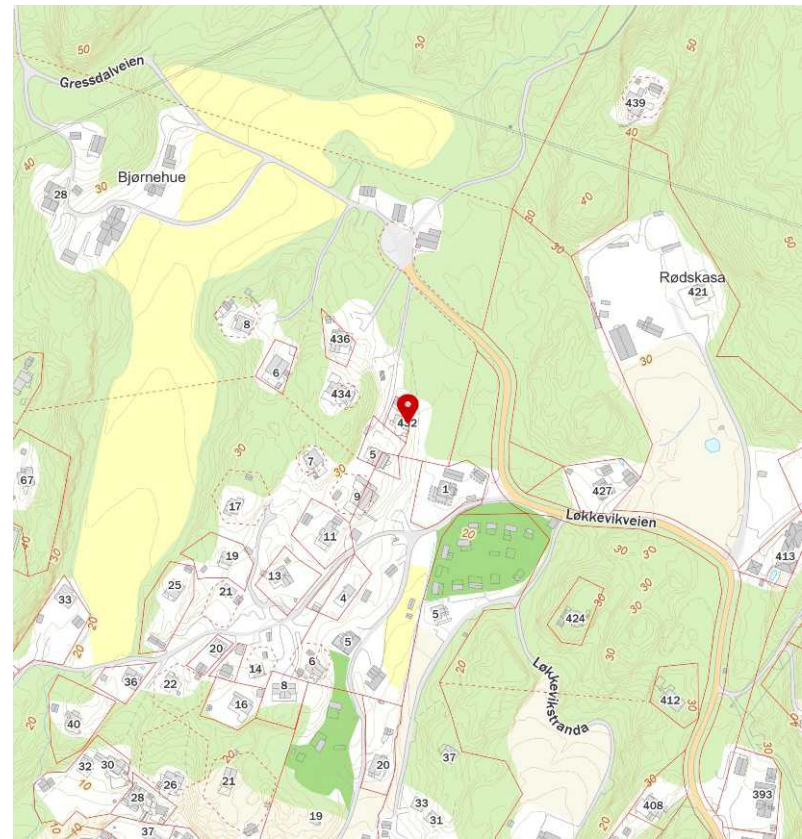
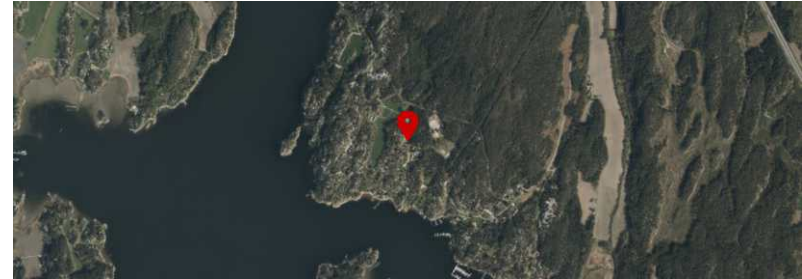
Sandvika - Høysand Sandvolleyball	8 min	5,2 km
Molvikveien balløkke Ballspill	10 min	8,7 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	18 min	
InterPadel Sarpborg	17 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg PostNord	11 min	9,1 km
Rema 1000 Svinesundparken	10 min	

Varer/Tjenester

AMFI Borg	16 min
Sørlie Torget	16 min
Ditt apotek Svinesundparken	10 min
Halden Vinmonopol	20 min



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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.

