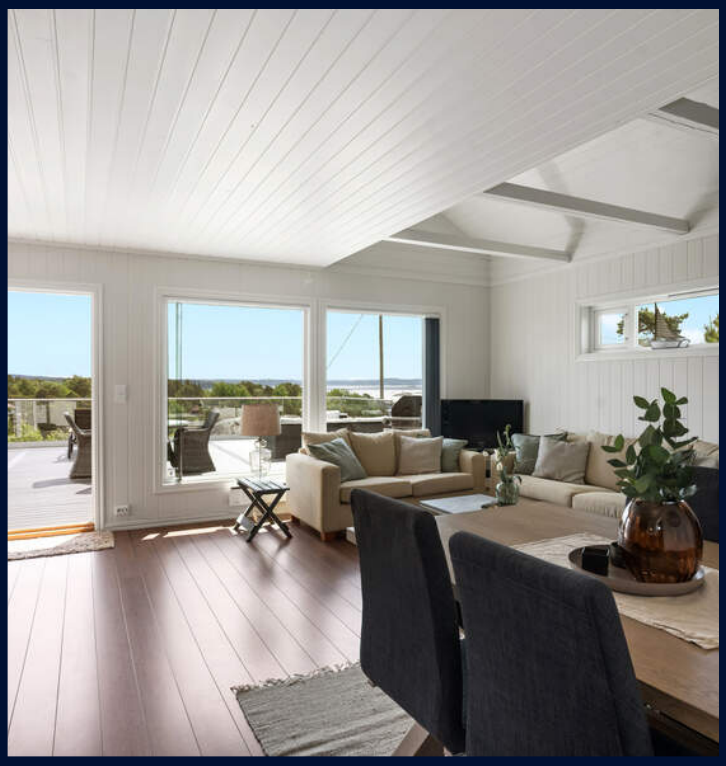






Velkommen til

Ørnekuppveien 66
1747 Skjeberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ørnekuppveien 66
1747 Skjeberg

Fritidseiendom med flott utsikt | Stor terrasse | Solrikt | Nær badestrand

Vi har gleden av å tilby Ørnekuppveien 66 på Nordre Karlsøy for salg.

Fritidseiendom med flott utsikt mot Skjebergkilen og Sverige, beliggende på eiet tomt.
Det er innlagt strøm og tilknyttet kommunalt vann- og avløp.

Flere uteplasser med sol hele dagen og med kort avstand til badestrand og sjøen. Fine tur- og rekreasjonsområder.

Eier har i dag båtplass på privat brygge, antatt størrelse opp til 18-19 fot, ca. 100 meter nedenfor hytta.
Om denne avtalen kan overdras til ny eier, må sjekkes opp nærmere.

Det er bilvei helt fram.

Velkommen til hyggelig visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	8 200 000
Omkostninger*	kr	201 340
Totalpris inkl. omk.	kr	8 401 340
BRA/BRA-I		62/62 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 1 797.90 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1950
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg ofte mennesker på jakt etter drømmehytta. Fordi hyttekjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frode Eriksen

951 03 800
frode.e@eiendomsmegler1oa.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**8 200 000**
Omkostninger*	kr	**201 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**8 401 340**

***Omkostninger**
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 200 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 250.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 201 340.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 15 600 - 18 400 (valgfritt tillegg).

Andre utgifter
Serviceavgift til Karlsøyene Vann- og Avløpslag SA (KVA SA) utgjør kr. 2.703,- for 2025, og vil bli fakturert i september.
Serviceavgiften inkluderer levering av vann og avløp i det private nettet, samt vedlikehold av hovednettet. Stikkledningen er hytteeiers ansvar.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 20 343 pr. år for 2025
Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Kommunal eiendomsskatt: kr 11 449 pr. år for 2025
Eiendommen har installert vannmåler så utgifter til vann er relatert til forbruk. Kopi av brev fra kommunen vedr. eiendomsskatt og kommunale avgifter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Registerbetegnelse
Gnr. 1133, bnr. 108 i Sarpsborg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 62 m2
BRA total: 62 m2

1. etasje
BRA-i: 62 m2. Stue/kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2
TBA: 95 m2. Terrasse- og balkongareal

2. etasje
TBA: 3 m2. Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen har ikke målbare arealer. Gulvarealet anslås å utgjøre 27m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Det er 2-3 parkeringsplasser ved hytta og en parkeringsplass ved stranden.

Tomt
Tomteareal er 1 797.90 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 1 798 m².

Tomten har flott utsikt mot Skjebergkilen. Natur tomt med fjell opp i dagen.
Flotte uteplasser, og mulighet til å flytte seg rundt etter sol- og vindforhold.
Kort vei ned til sjøen til badestrand.

Byggeår
1950 i følge Matrikkelrapporten.

Innhold
Boligen består av følgende rom:

1. etasje: Stue/kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2

2. etasje: Innredet rom

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dette gjelder utestue på terrassen og at det er bygd større terrasse.
Overstående er ikke søkt om hos byggesak i Sarpsborg kommune.
Nyere håndverkstjenester:
Det er iflg. eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år.
Kommentar: Badet er nytt med rør og elektrisk. div oppussing.
Krav for rom til varig opphold:
Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
Kommentar: Arealet på loftet er ikke målbart, etter takst befaringen, har eier senket himling til under 190 cm.

Standard
Fritidsbolig oppført i 1950, ombygd i 2005. Hytta har normal standart med innlagt strøm og er tilknyttet offentlig vann- og kloakk.
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Innvendige overflater er fra 2005, gangen er ny i 2025 og består av;
Gulv: Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Vegger: Veggene har trepanel og mdf. plater.
Himling: Innvendige tak har mdf. plater og trepanel.

1. etasje
Stue:
Stuen har lyse overflater med panel på vegger og i tak. Det er synlige bjelker i deler av taket.
Det er plass til salong med tilhørende bord og liten spisegruppe i stuen.
Flott mursteinspipe med peisinnsats i stuen.
Fra stuen er det utgang til stor og solrik veranda.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2008, som nå har malt opp overskap og underskap.
Laminat benkeplate. Det er integrerte og frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet er fra 2025 med fliser på vegger og gulv, taket er malt.
Det er elektriske varmekabler i gulv.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert wc og dusjvegger/hjørne.
Baderommet har elektrisk styrt vifte og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke tatt hulltaking, da badet er nytt i 2025 og bygd opp av et
firma som utførte jobben.

Soverom:
Hytta har 2 gode soverom, begge med lyse overflater. Det er også soveplasser i oppholdsrom i 2. etasje. Total 6 soveplasser i hytta.

2. etasje:
Det er et innredet rom i 2. etasje som i dag benyttes til stue.
Her er det i dag innredet med salong og bord.
Her i fra er det flott utsikt og utgang til overbygd balkong.

Tekniske installasjoner:
Det er vannledninger og avløpsrør fra 2005 og fra 2025.
Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknyttet vann og avløpslag.
Utvendige vannledninger og avløpsledninger er av plast.
Varmekabler på rør.
Overstående er fra på 2000 årene. Takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.
Boligen har naturlig ventilasjon. Sette inn flere ventiler ved behov.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005
Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap. Automatsikringer.
Det meste er fra 2005, og med oppgraderinger Ifølge eier.
Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet.
Kontroll på det elektriske anlegget og sak er avsluttet 23.07.2025.
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Det skal kjøpes inn ny brannslukker før salg.

Se for øvrig vedlagte dokument fra bygningssakyndig og bilder.

Beliggenhet
Fritidsbolig beliggende på Nordre Karlsøy i Skjeberg i Sarpsborg kommune, ett av de mest populære hytteområdene i kommunen.
Karlsøya består av Nordre og Søndre Karlsøy, adskilt av Nøtsund. Her finner man flere ulike badeplasser, og det er kort vei til Brevik'n ved Karlsøybrua hvor det tilbys bredt utvalg av mat og drikke.
Med båt kan man for øvrig utforske den flotte skjærgården, og en rekke populære fiskesteder ligger rett i nærheten.
Her vil du trives både på land og til vanns!
Det er ca. 5 -10 minutter med bil til Stasjonsbyen i Skjeberg,
20-25 minutter til Sarpsborg og Fredrikstad.
Enkel adkomst til E6, som fører til svenskegrensen og til Oslo.

Bebyggelse
Eiendommen består av en Fritidsbolig med glass-stue på terrassen (ca. 9 m².).

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Fundamentering/grunnmur:
Det er byggegrunn er av synlig fjell.
Bygningen har pilarer og noe grunnmur.
Det er ingen ny type drenering.

Reisverk/kledning:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra bygge år og fra 2005.
Liggende kledning fra 2004.
Renner og nedløp i stål.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra 2004.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2004.
Stor terrasse i vedlikeholdsfrie gulvmaterialer samt glassrekkverk. (2015)
Balkong i 2. etasje.
Trapp i impregnerte materialer, bør sette opp rekkverk.
Hagestue i glass med aluminiums dører og vinduer. Det er montert ferdig tilpasset pvs duk som tak.

Tak:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon er fra 2005.
Taktekkingen er av glasert takstein fra 2013 og undertak med papp fra 2005.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er bjelkelag fra 1950 og fra 2005.
Fjellet er synlig i krypkjeller.

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 04.06.2025 utført av bygningssakkyndig Tom Egil Gjerlaugsen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikke undersøkt).
TG 2:
Utvendig:
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Krypkjeller
- Innvendige trapper

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannstank

Tomteforhold:
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold

TG 3:
Tekniske installasjoner:
- Branntekniske forhold

TG IU:
Innvendig:
- Radon

Våtrom:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 01.07.2025. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Utestuen på terrassen og størrelsen på terrassen er oppført uten byggemelding til kommunen, og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar

seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Det benyttes både strøm og ved til oppvarming av boligen.
Baderommet har varmekabler i gulv.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.
Informasjon strømforbruk: Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Rød-G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Adgang til utleie
Fritidsbolig med en enhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av fritidsboligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av fritidsboligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig enhet.

Radon

Det er ikke krav til radon måling, forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritids utleie over kortere tidsrom. Dersom fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet.

Konsesjonsplikt

Eiendommen ligger i område hvor kommunen krever egenerklæringsskjema for konsesjonsfrihet. Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Megler besørger signering av dette fra kjøper ved kontraktsmøte. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Karlsøen østre vedtatt 22.09.2011 med formål Fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger også innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid, IC dobbeltspor – plan under arbeid.
Eiendommen omfattes også av Kystsoneplan 2022-2034 vedtatt 15.12.2022 med arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

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

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.

I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

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.
Grunnen er vurdert som Stor og stort sett fraværende, løsmassetype er Marin strandavsetning, sammenhengende dekke og Bart fjell.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vannlag som er tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnettet. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen. Privat vei vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 326 370 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Hans Petter Vestby

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1133/108:

06.06.2025 - Dokumentnr: 640258 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus
Org.nr: 833 384 252
Elektronisk innsendt

30.11.2010 - Dokumentnr: 941070 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1133 Bnr:3

30.11.2010 - Dokumentnr: 941070 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0105 Gnr:1133 Bnr:3 Fnr:14

01.01.2020 - Dokumentnr: 676373 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1133 Bnr:108

01.01.2024 - Dokumentnr: 258926 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1133 Bnr:108

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Fastpris: kr. 50 000,-
Markedspakke kr 22 069,-
Oppgjørshonorar kr 8 250,-
Tilretteleggingsgebyr kr 14 500,-
Utleggsgebyr kr 1 375,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og Em1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 8 000 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tom Egil Gjerlaugsen den 04.06.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Følgende er hentet fra vedlagte egenerklæringsskjema datert 05.06.2025

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nytt bad ferdigstilt mars 2025, hovedentreprise Grålum VVS (rør, flis, maling). Lyn Elektro på elektrisk.
Arbeid utført av: Grålum VVS
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Gammelt bad strippet helt ned, bygd opp med membran, fliser og varmekabler. Nytt røropplegg til bad.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: Litt skjevt gulv i 2. etasje, ref også Tilstandsrapport.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Lyn Elektro ifm oppussing bad og gang i 2025, og Kråkerøy Elektriske ifm tidligere innvendig oppussing stue, kjøkken og 2 soverom.
Arbeid utført av: Lyn Elektro og Kråkerøy Elektriske
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Glassrekkverk og glass utestue. Snekkerfirma Universalbygg AS sto for legging av gulv og utestue.
Arbeid utført av: Uteplassen AS Fredrikstad og Universalbygg AS.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja
Beskrivelse: Viser til Tilstandsrapport. Utestue er ikke søkt. Terrassen har alltid vært stor fra kjøpet for 22 år siden, ble dog rettet ut noe i tillegg. (Det er 1 parkeringsplass ved hytta samt 1 ved stranda, og er trolig mulig å endre dette til 2 plasser ved hytta. Hjørne på hytta mot nordvest går litt over tomtegrensen.)

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder

forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Forsikringen dekker bl.a ikke:
Krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Verditap som følge av forekomst av insekter.

I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper kan motta fullstendige vilkår for boligselgerforsikring ved henvendelse til megler.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.200/5.500,- avhengig av boligtype i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt et tillegg på kr. 1.000, - i honorar for Boligkjøperforsikring PLUSS. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

RENTEFORSIKRING
Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.
For øvrige betingelser se vedlagte informasjonsark eller kontakt megler.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre

transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:
Tilstandsrapport datert 04.06.2025 utført av Tom Egil Gjerlaugsen
Selgers egenerklæring datert 05.06.2025
Informasjon fra kommunen vedr. kommunale avgifter datert 05.06.2025
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport
Planopplysninger og kart
Ferdigattest datert 01.07.2025.
Godkjente bygningstegninger datert 11.02.1972 og 17.10.2003.
Informasjon om vann- og avløpslag.
Energiattest datert 05.06.2025

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Frode Eriksen
Eiendomsmegler
Telefon: 951 03 800
E-post: frode.e@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Postboks 525
1703 SARPSBORG
Org. nr. 833384252

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Ørnekuppveien 66 - Presentert av EiendomsMegler1 ved Frode Eriksen









Stuen har lyse overflater og peisen i sin helhet gir fin kontrast i rommet.





Store vindusflater i stuen gir gode lysforhold på dagtid.





Peisinnsats





Romslig og solrik veranda med vedlikeholdsfrie gulvmaterialer. Her er det plass til flere sittegrupper.





I hjørnet på verandaen er det jacuzzi, halvveis nedfelt i verandaen - Glassrekkverket gjør at man kan nyte utsikten selv i fra jacuzzien.





I glass-stuen kan man sitte lunt, selv om været skulle være dårlig.







Fra kjøkkenet mot stuen





Kjøkkeninnredning fra 2008, med malte over- og underskap og laminat benkeplate.



Det er integrerte og frittstående hvitevarer, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Soverom 1



Soverom 2



Nytt flislagt bad fra 2025 med varmekabler i gulv, vegghengt wc , elektrisk styrt vifte og opplegg til vaskemaskin.



Baderommet har servantinnredning med skuffer og dusjhjørne med glassvegger.



Mellom etasjene er det malt tretrapp fra 2004.



Flott utsikt fra rommet i 2. etasje



Rommet i 2. etasje har lyse overflater og god plass til salong



På balkongen i 2. etasje er det plass til en liten sittegruppe, her er også glassrekkverk.



Stranden





Plantegning

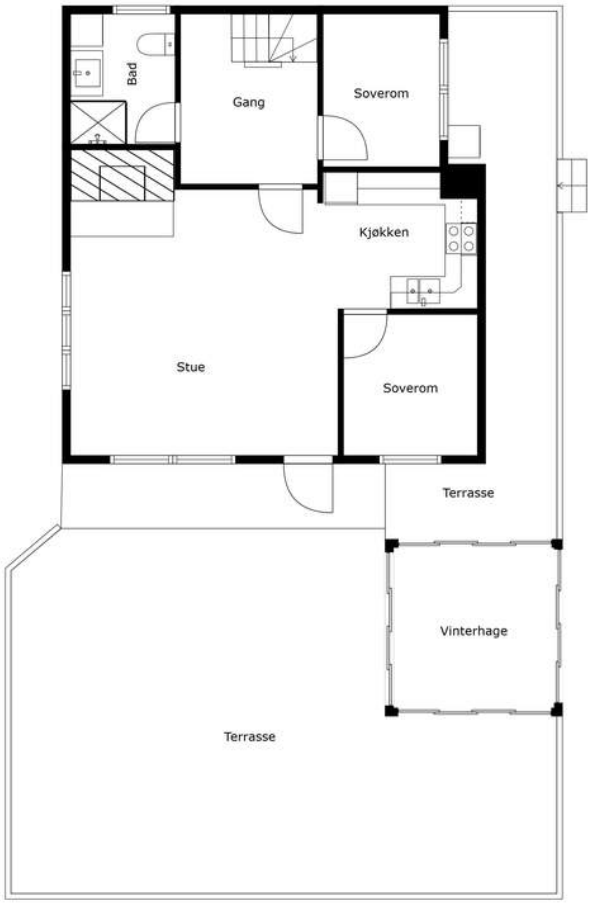


FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

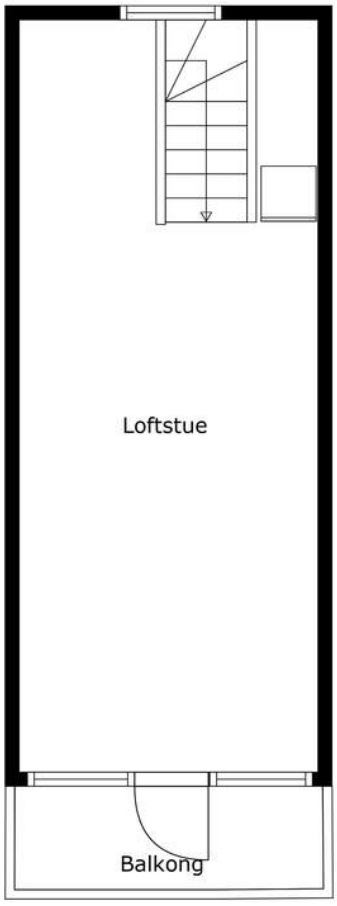


FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



1. Etasje

2. Etasje

FOTO etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ØRNEKUPPVEIEN 66

AVSTAND TIL SJØ

110 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg stasjon Linje RE20	**23 min** 19.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**26 min** 20.4 km
Karlsøya snuplass Linje 143	**14 min** 1.3 km
Bukkholmveien 1 Linje 143	**18 min** 1.7 km

AVSTAND TIL BYER

Sarpsborg	**24 min**
Fredrikstad	**28 min**
Oslo	**1 t 20 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skjeberg folkehøyskole - Østfold ...	**13 min**
Circle K Alvim	**19 min**

VINTERSPORT

Alpin

- Kjerringåsen alpinsenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrekk i anlegget: 2

AKTIVITETER

Kjerringholmen	**7 min**
Brandstorp Gård	**12 min**
Marits Rideskole	**14 min**
Feriehjemmet badeplass	**14 min**
Bukten Kafé	**15 min**
Valberg Marina	**16 min**
Vispen badeplass	**15 min**
Isi Bar	**16 min**

SPORT

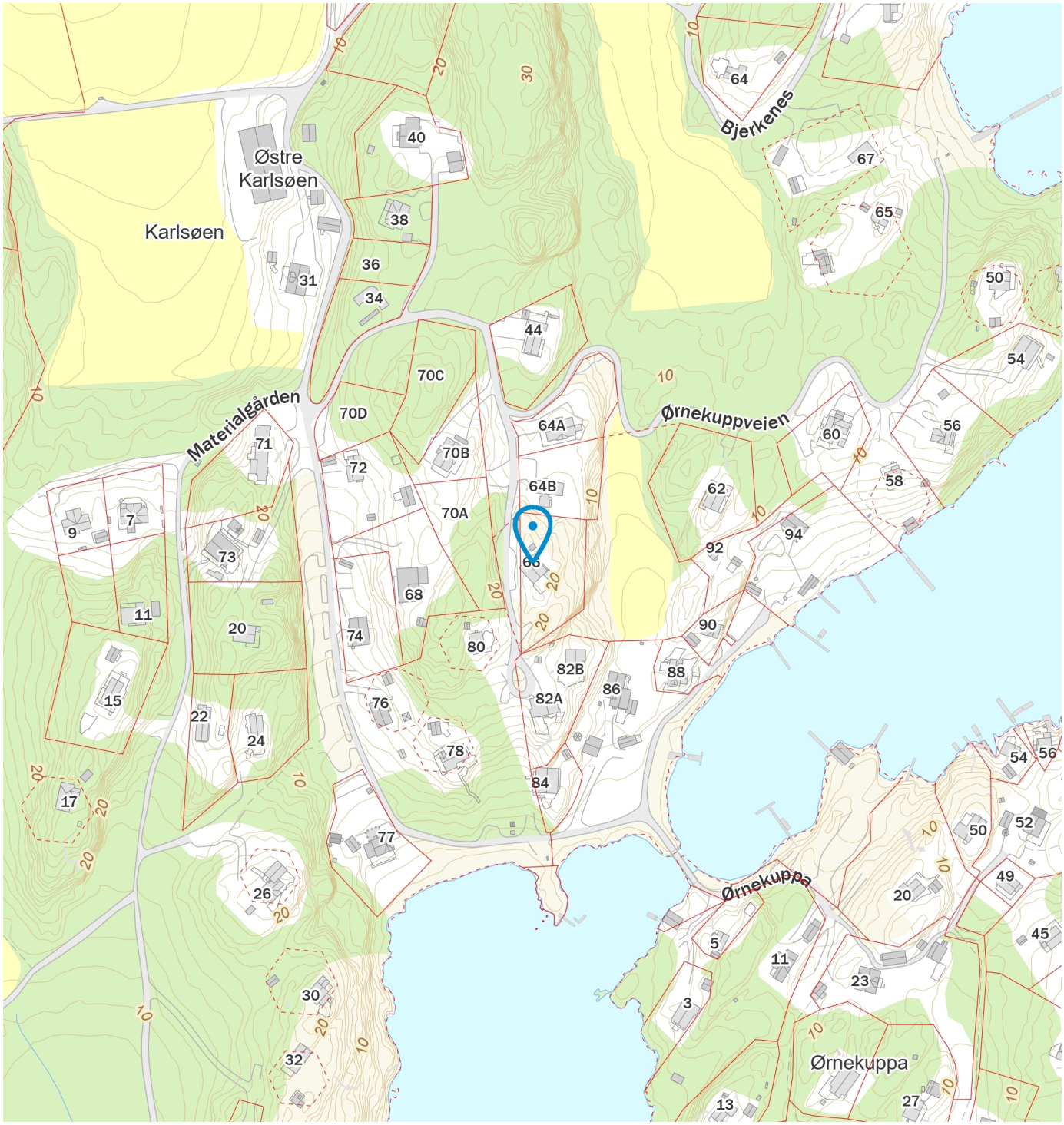
Ullerøy leirskole Ballspill	**12 min** 1.1 km
Ullerøy skole - ballbinge Ballspill	**5 min** 2.7 km
Expressgym Sellebakk	**21 min**
Family Sportsklubb Iseveien Senter	**21 min**

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg PostNord	**14 min** 11.5 km
Kiwi Årum PostNord	**17 min** 16.5 km

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EM 1 Østfold avd. Sarpsborg

Oppdragsnr.
5370250241

Selger 1 navn
Hans Petter Vestby

Gateadresse
Ørnekuppveien 66

Poststed
SKJEBERG

Postnr
1747

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 22
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If
Polise/avtalenr.: 1326531

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HPV 1

Document reference: 5370250241

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt bad ferdigstilt mars 2025, hovedentreprise Grålum VVS (rør, flis, maling). Lyn Elektro på elektrisk.
Arbeid utført av	Grålum VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gammelt bad strippet helt ned, bygd opp med membran, fliser og varmekabler. Nytt røropplegg til bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt skjevt gulv i 2. etasje, ref også Tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lyn Elektro ifm oppussing bad og gang i 2025, og Kråkerøy Elektriske ifm tidligere innvendig oppussing stue, kjøkken og 2 soverom.
Arbeid utført av	Lyn Elektro og Kråkerøy Elektriske

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 5370250241

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Glassrekkverk og glass utestue. Snekkerfirma Universalbygg AS sto for legging av gulv og utestue.
Arbeid utført av	Uteplassen AS Fredrikstad og Universalbygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viser til Tilstandsrapport. Utestue er ikke søkt. Terrassen har alltid vært stor fra kjøpet for 22 år siden, ble dog rettet ut noe i tillegg. Det er 1 parkeringsplass ved hytta samt 1 ved stranda, og er trolig mulig å endre dette til 2 plasser ved hytta. Hjørne på hytta mot nordvest går litt over tomtegrensen.

Document reference: 5370250241

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: HPV

4

Document reference: 5370250241

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Petter Vestby	4212b2a927a0def562e57ba1b70a91d835277232	05.06.2025 11:59:09 UTC	Signer authenticated by One time code

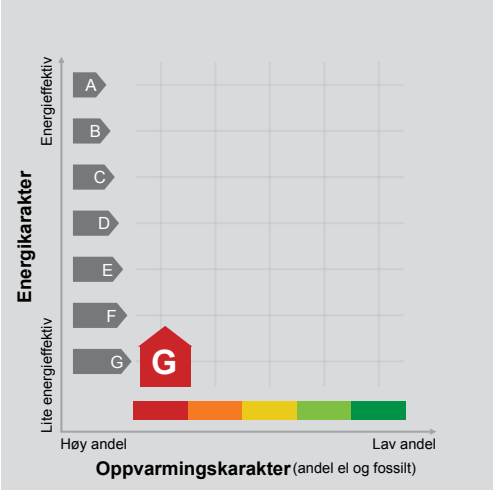
Document reference: 5370250241

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

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Ørnekuppveien 66
Postnummer	1747
Sted	SKJEBERG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1133
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11941125
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131058
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
SARPSBORG kommune
gnr. 1133, bnr. 108

Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15333-1823 **Referansenummer:** WS1572

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gjerlaugsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	8 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Terrassen er utvidet og det er satt opp en utvendig glass-stue som det ikke søkt om.
Litt av hjørne på bygget på baksiden mot veien, ligger på en annen tomt.
Vises på kartet.
Det er ikke sett ny plantegning.

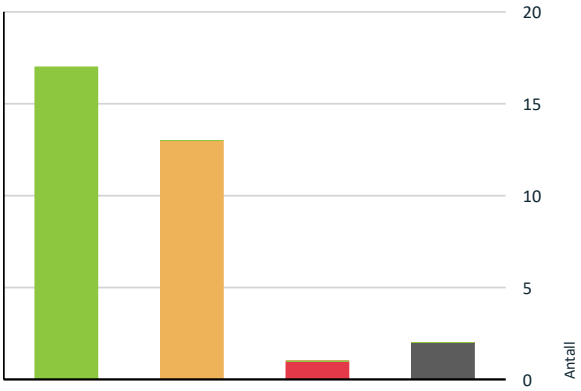
Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

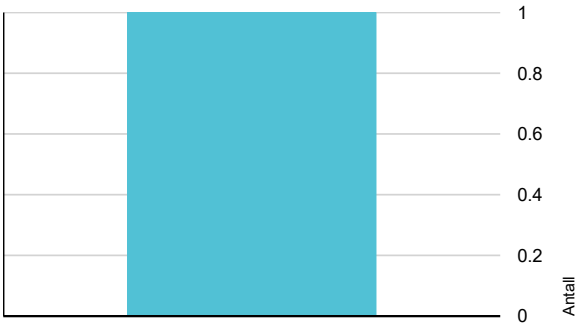
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Da ble fritidsboligen ombygd innvendig og utvendig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av glasert takstein fra 2013 og undertak med papp fra 2005.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er snøfanger på en side.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra bygge år og fra 2005.
Liggende kledning fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Krav til lufting i dag er 23 mm.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon er fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget.
Kun besiktiget fra luke område.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Blir da TG. IU.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør sette på insekt netting, ved lufte spalter.
Loftet må holdes under kontroll, at det holder seg tørt og luftig.
Kontroller ytterligere, gjør tiltak om nødvendig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bør sette på beslag der det ikke er rundt vindu ved balkongen i 2. etasje.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2004.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i vedlikeholdsfrie gulvmaterialer samt glassrekkverk. (2015)
Balkong i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpninger på rekkverk i 2. etasje må lages mindre.





TG 1 Hage stue glass.

Hagestue i glass med aluminiums dører og vinduer.
Det er montert ferdig tilpasset pvs duk som tak.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp i impregnerte materialer, bør sette opp rekkverk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og mdf. plater.
Innvendige tak har mdf. plater og trepanel.
Overflater er fra 2005 og gangen er ny i 2025.
Det er registert vanlig elde og bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er trebjelkelag fra 1950 og 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er målt med laser, avvik i 1. etasje, stue og kjøkken 8 mm. Gangen ca.12 mm
2. etasje stue ca. 27 mm.
Over 30 mm. er TG.3.
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler og lignende

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG IU Radon

Det er ikke krav til radon måling, forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritids utleie over kortere tidsrom. Dersom fritidsboligene benyttes som boliger, vil de være omfattet av kravet

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Eier opplyser at det har hatt kontroll av feievesenet i 2025 og blitt godkjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør må rehabiliteres/monteres stålrør.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er bjelkelag fra 1950 og fra 2005.
Fjellet er synlig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er lav takhøyde i deler av krypkjeller.
Det er begrenset besiktiget, kun fra fra luke område. Blir da TG.IU.
Bør sette inn ventiler i det kryp rommet varmtvannsbereder står.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Hold ovenstående under kontroll, og gjør tiltak om nødvendig.





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 2004.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017
Dokumentasjon: Jar
Badet er fra 2025
Det var Grålum VVS. som sto for jobben.
Badet fliser på vegger og gulv.
Varmekabler og spotter.
Sanitærutstyr er åpen dusj, servant med skap og vegg klosett.
Opplegg for vaskemaskin.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Det er tilluft fra vindu.
kan lage en lufte spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke tatt hulltaking, da badet er nytt i 2025 og bygd opp av et firma som utførte jobben.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2008, som nå har malt opp overskap og underskap.
Det er integrerte og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannledninger fra 2005 og fra 2025.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløps rør fra 2005 og fra 2025

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventiler ved behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2005

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Elektrisk anlegg

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Det er elektrisk anlegg med
1 stk. sikringsskap. Automatsikringer.
Det meste er fra 2005, og med oppgraderinger Ifølge eier.
Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann,
da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at det finnes.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.
Det skal kjøpes inn ny brannslukker før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Det settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3. Når det ikke er brannslukker, eller den er eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn er av synlig fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ingen ny type drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er kun naturlig avrenning. Fjellet er synlig i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hold krypkjeller under kontroll, skulle det komme fukt gjør tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har pilarer og noe grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:

Pilarer 2005 under stue, kjøkken og et soverom.
Det er provisoriske under støttelser fra 1950 under soverom mot nord.



TG 2 Terrengforhold

Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fjellet går inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold ovenstående under kontroll, gjør tiltak om behov.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknyttet vann og avløpslag.
Utvendige vannledninger og avløpsledninger er av plast.
Varmekabler på rør.
Overstående er fra på 2000 årene.
Takstmann har ikke kontrollert dette nærmere

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/80 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, Gang, 2 Soverom, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**8 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 000 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, beliggenhet, standard og størrelse tatt i betraktning. Eiendomsverdi.no sin database viser tilsvarende eiendommer omsatt i samme prisnivå. De fleste eiendommer i dette området omsettes som regel med normal omsetningshastighet.

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**3 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	4 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**4 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**8 000 000**

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

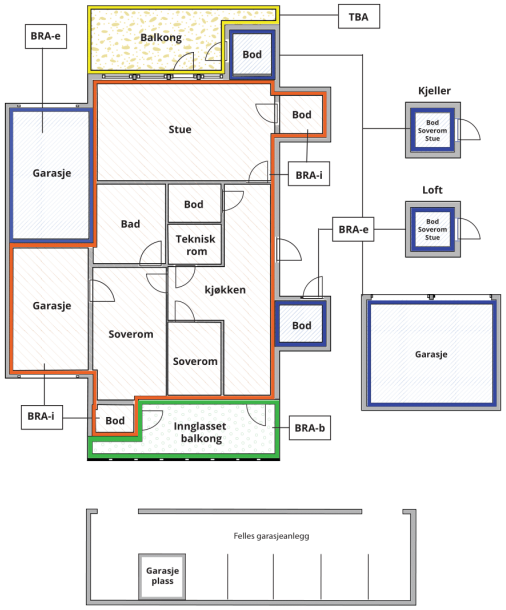
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	62			62	95		62
2. etasje	18			18	3	27	45
SUM	**80**				**98**	**27**	**107**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Stue		

Kommentar

Arealet på terrassen er med arealet på utvendig glass stue.
Arealet er et ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Terrassen er utvidet og det er satt opp en utvendig glass-stue som det ikke søkt om.
Litt av hjørne på bygget på baksiden mot veien, ligger på en annen tomt.
Vises på kartet.
Det er ikke sett ny plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Badet er nytt med rør og elektrisk. div oppussing.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	80	0

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Hans Petter Vestby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1133	108		0	1797.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ørnekuppveien 66

Hjemmelshaver
Vestby Hans Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bukkenes i Skjeberg.
Ligger nærme sjøen.
Det er ca. 5 -10 minutter med bil til Stasjonsbyen i Skjeberg,
med barneskole, barnehage, matbutikker og legesenter.
Det er 20-25 minutter til Sarpsborg og Fredrikstad.
Det er enkel adkomst til E6, som fører til svenskegrensen og til Oslo.

Adkomstvei

Rett inn fra Ørnekuppveien

Tilknytning vann

Offentlig vann tilknyttet vann og avløpslag

Tilknytning avløp

Offentlig avløps tilknyttet vann og avløpslag

Om tomten

Tomten har flott utsikt mot Skjebergkilen.
Der natur tomt med fjell opp i dagen.
Det er flotte uteplasser, og mulighet til å flytte seg rundt etter sol- og vindforhold.
Kort vei ned til sjøen til badestrand.
Det er mulighet til å leie båtplass.

Andre bygg på tomten

Glass stue på terrassen har et areal på ca.9 kvm.
Utvendig stål bod har et areal på ca. 6 kvm.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på badet Rørlegger og elektriker.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	13.06.2025	Tegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WS1572

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG
Gnr 1133 - Bnr 108
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Andre bilder





Sarpsborg kommune

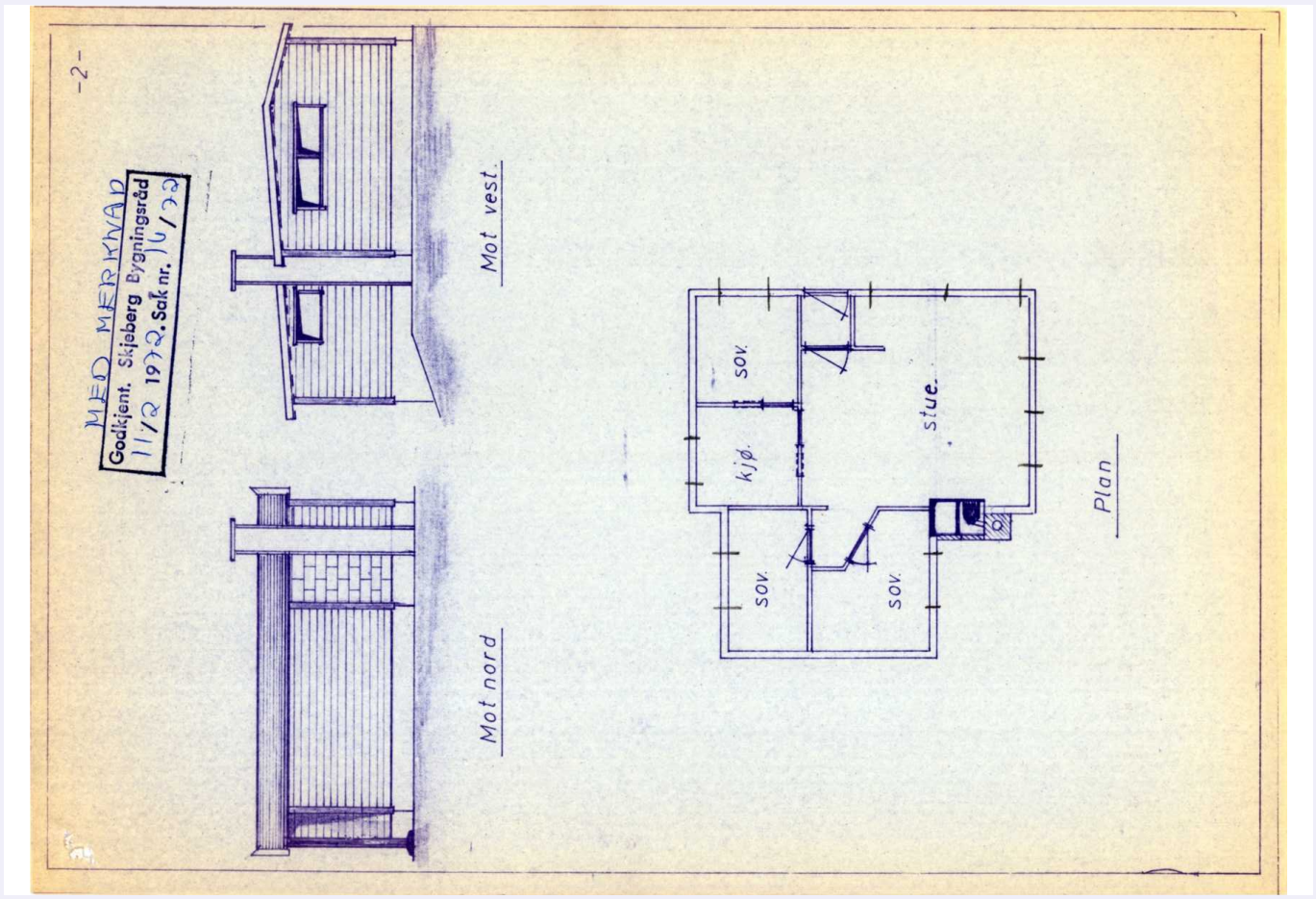
Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

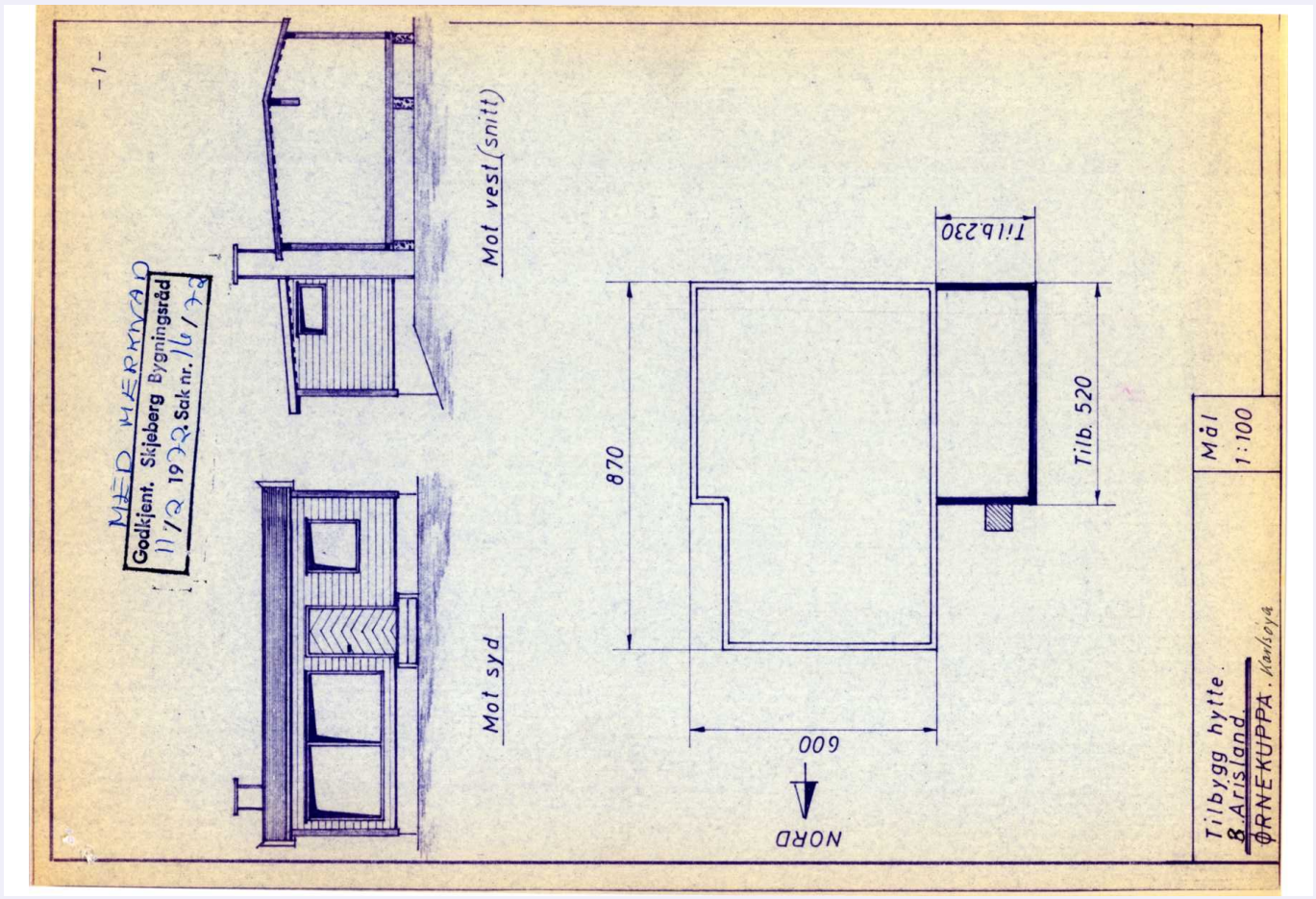
Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

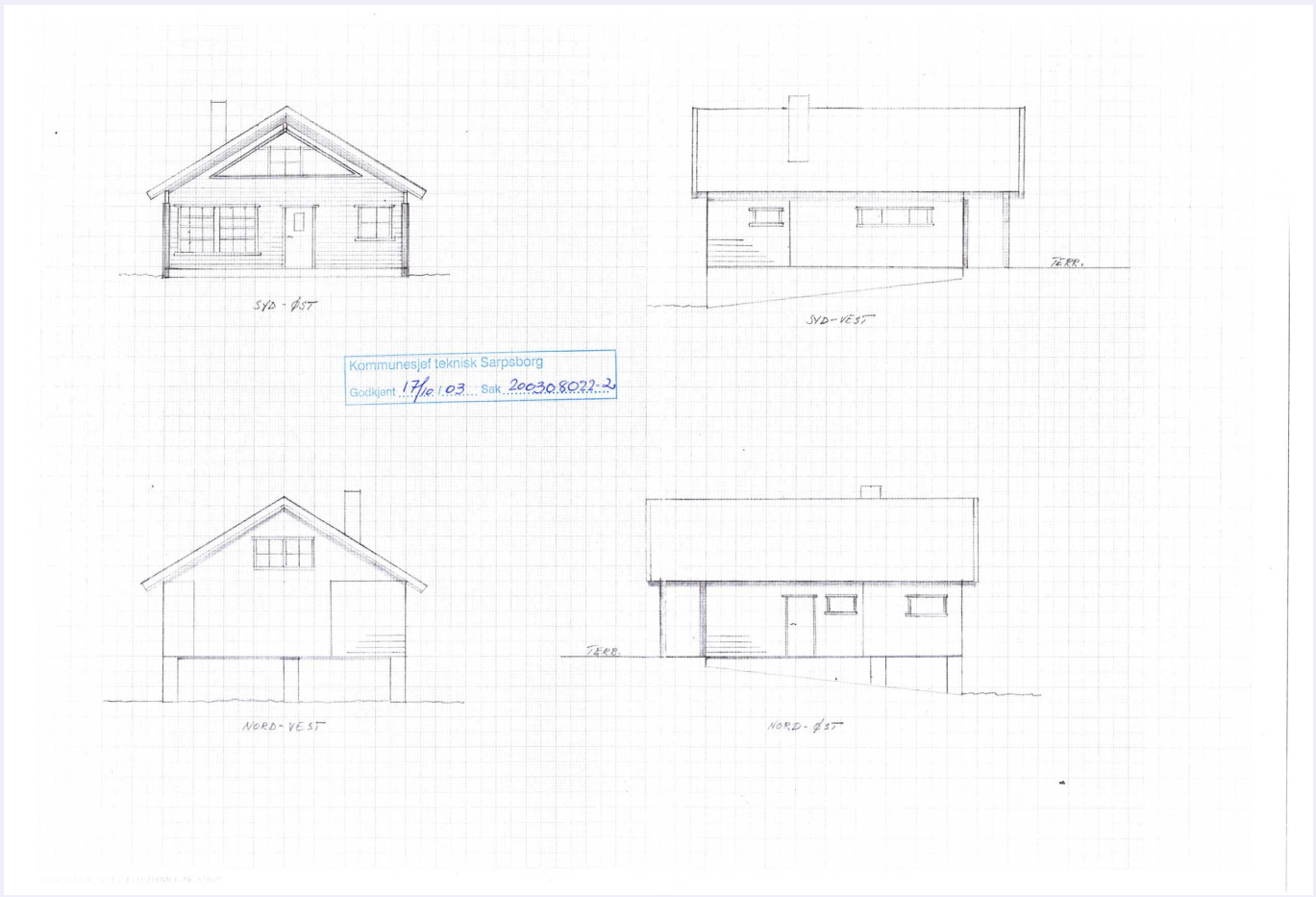
i byggesaksarkivet.

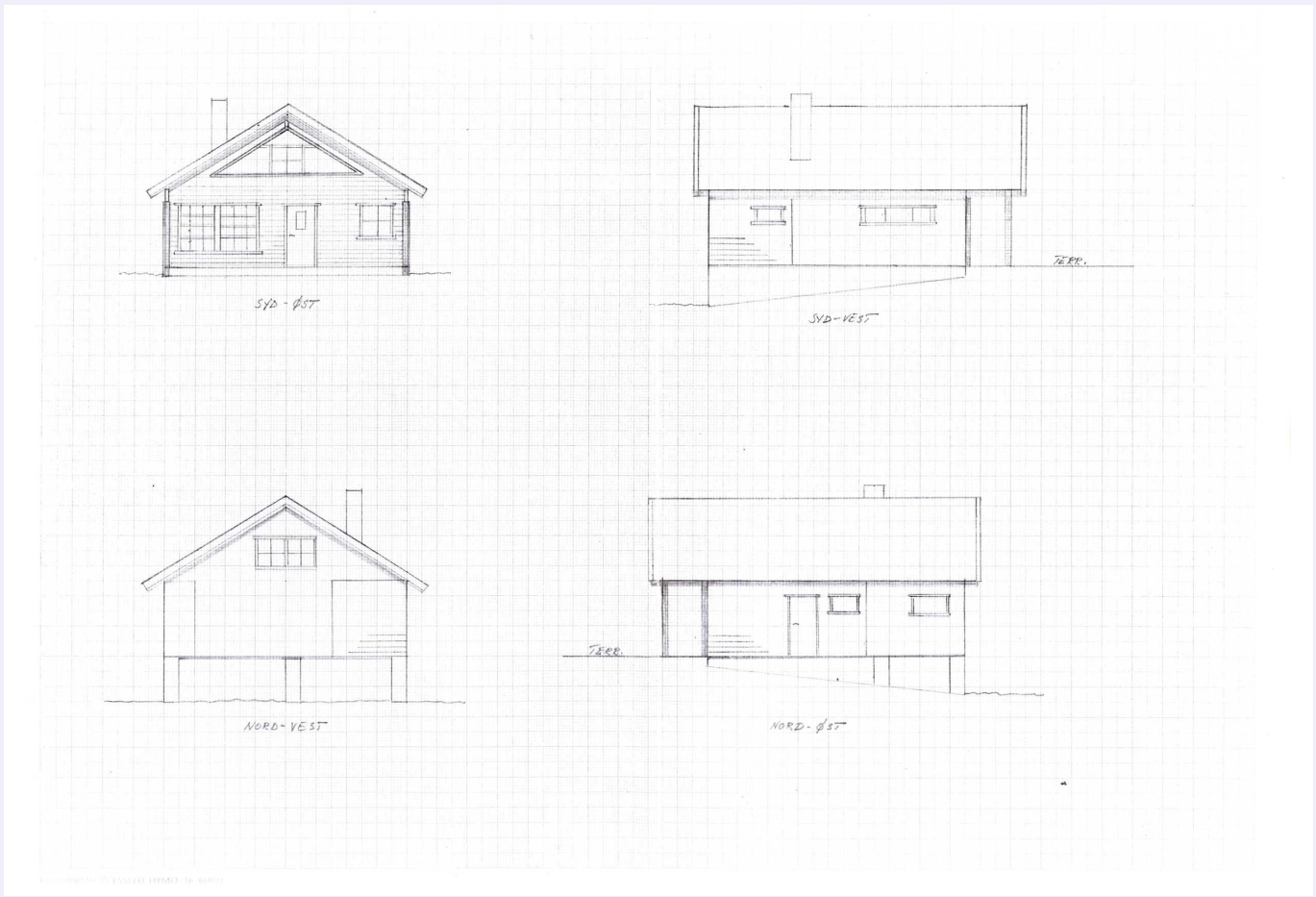
Vedlegg: Kommunalinformasjon



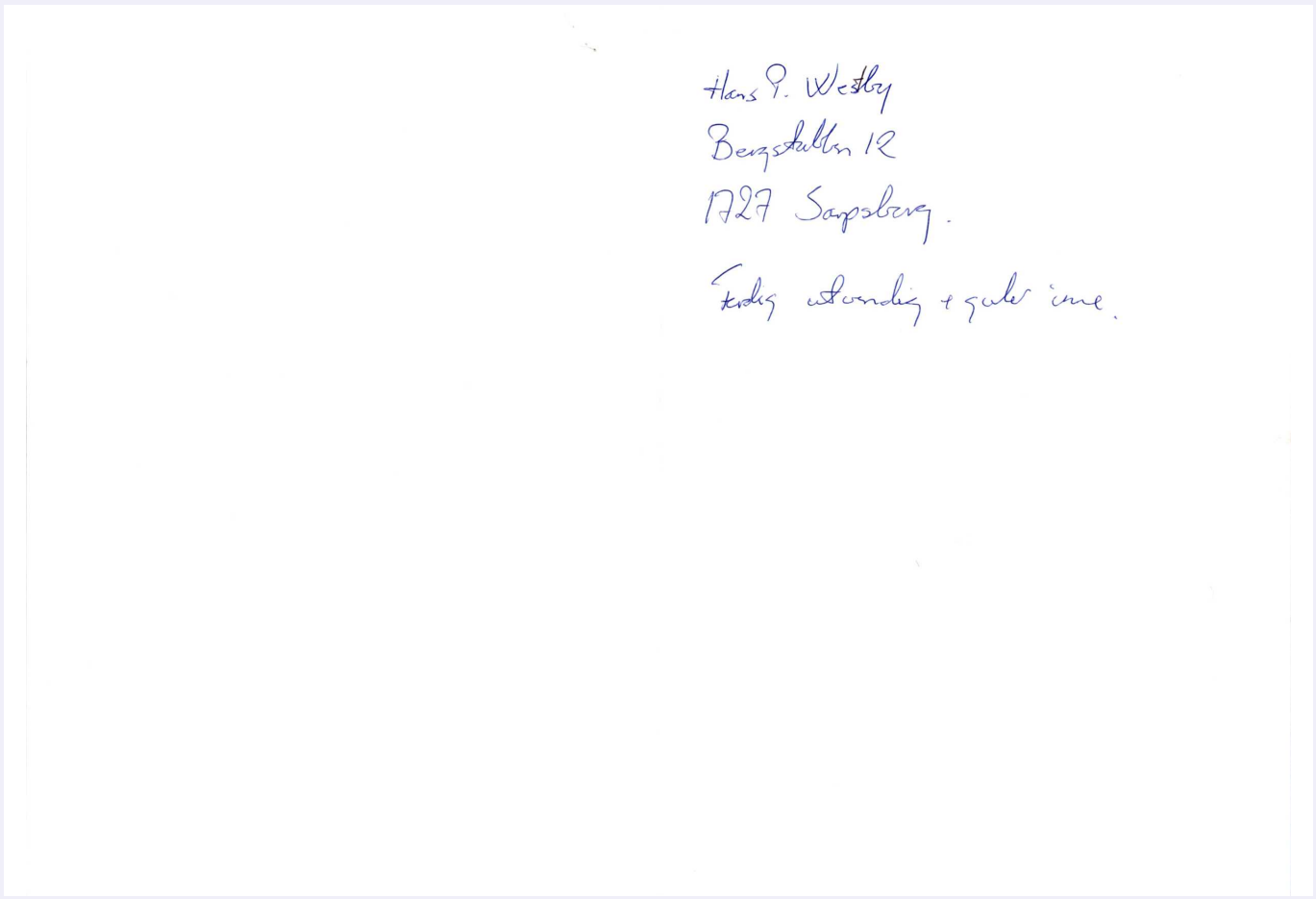


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skatteetaten

Dato
08.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1133 Bnr 108 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 326 370

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

VEDTEKTER FOR KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA
25.03.2014

§ 1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Karlsøyene Vann- og Avløpslag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelse.

§ 2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Sarpsborg kommune.

§ 3. Virksomhet

Foretaket har som formål å anlegge, drifte og administrere et vann- og avløpsanlegg for foretakets medlemmer. Anlegget omfatter pumpestasjon(er) med buffertank og tilknytningsledning til et kommunalt avløpsanlegg, og felles avløpsledninger med kummer og stikkledninger til hyttevegg til hvert medlems eiendom(mer). **I en driftssituasjon er drift og vedlikehold av stikkledninger og eventuelt hver enkelt pumpesump tilknyttet denne, hvert enkelt medlems ansvar.**

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning, bortsett fra normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

Foretaket har ikke økonomisk gevinst som formål.

§ 4. Medlemskap

Virksomheten er åpen for innmelding fra eiere av eiendommer som naturlig sogner til anlegget. Som medlemmer regnes de som har innbetalt sin like andel av virksomhetens samlede investering til utbyggingen av vann- og avløpsanlegget.

Hvert medlem skal betale kr. 500,00 som andelsinnskudd. Selskapets medlemmer eier hver sin like andel av avløpsnettet, dog slik at medlemmer direkte tilknyttet pumpestasjonen også eier en lik andel av øvrige felles ledningsnett.

Ved eierskifte tiltrer ny eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. Medlemskap i selskapet er knyttet til og følger eiendommen. Erververen av et medlemskap er ansvarlig for det tidligere medlemmets forpliktelser overfor selskapet.

Godkjenning av nye tilknytninger på eksisterende anlegg gis ved simpelt flertall av styret eller ved skriftlig godkjennelse fra medlemmene etter forespørsel utsendt av styret.

Et medlem med flere eiendommer eller boenheter tilknyttet fellesanlegget, regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes bolig, hytte eller leilighet. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet, skal heller ikke regnes som en tilknytning.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Etter årsmøtets fastsettelse betales det bidrag til dekning av selskapets driftskostnader. Slik at det bygges opp en reserve til uforutsette kostnader. Mislighold av selskapets regelverk og manglende innbetaling av pålagte årlige driftstilskudd (medlemskontingent) gir styret mulighet til å stenge det enkelte medlems tilknytning til anlegget.

Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeloven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd, jf. Samvirkeloven § 30. Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

§ 5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

§ 6. Organisering / Ordinært årsmøte

Foretaket avholder årsmøte senest i juni hvert år etter skriftlig innkalling med saksliste, som skal sendes slik at den er medlemmene i hende senest en uke før årsmøtet. Årsmøtet er foretakets øverste myndighet.

Årsmøtet velger styre bestående av styreleder samt minimum 3 til maksimum 7 styremedlemmer. Valgperiode 2 år, med mulighet for gjenvalg. Det forutsettes at styret organiserer valget slik at det er kontinuitet i styrearbeidet. Foretaket skal ikke ha daglig leder.

Ved stemmelikhet teller leders stemme dobbelt. Årsmøtet velger også revisor og godkjenner selskapets årsberetning og regnskap. Medlemmer kan være representert på årsmøtet ved skriftlig fullmakt.

Saksliste for det ordinære årsmøte:

Før årsmøtet starter – opprop (registrering) – oversikt over hvem og hvor mange medlemmer som er til stede, hvem som er stemmeberettigede og hvem som eventuelt møter med fullmakt.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og 2 medlemmer til å underskrive protokollen.
3. Årsberetning
4. Årsregnskap
5. Disponering av årsoverskuddet
6. Budsjett og virksomhetsplan for kommende år
7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
8. Valg i henhold til lov og vedtektenes bestemmelser
9. Valg av revisor og godkjennelse av honorar
10. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører inn under årsmøtet.

Vedtak i årsmøtet fattes med flertallet av avgitte stemmer i møtet, så sant ikke annet er fastsatt i loven.

Beslutninger om vedtektsendringer fattes med 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer etter samvirkeloven § 54 (2) fattes med 4/5 flertall av de avgitte stemmene.

Ekstraordinært årsmøte

Styret kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Styret skal også kalle inn til ekstraordinært årsmøte når revisor eller minst 1/10 av medlemmene krever det skriftlig.

Ekstraordinært årsmøte behandler kun de sakene som er varslet i innkallingen.

§ 7. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket.

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlems-kapitalkonti dersom det er midler etter at foretaket har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenværende midler utover dette skal gå til samvirke-formål eller allmennyttige formål som vedtas på et årsmøte.

§ 8. Rett til anlegg og drift av installasjonene på eiendommene

Selskapet sørger for tillatelse fra grunneiere for trase for legging av vann og avløpsledninger fra kommunens pumpestasjoner fram til respektive hytter/boliger tilhørende medlemmer av laget, samt eventuelle tilhørende nødvendige veiretter.

§ 9. Tekniske løsninger

Anlegget er bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak eller overflatevann inn på avløpsanlegget, da dette kan medføre store merkostnader for drift av anlegget. Eventuell drift av varmekabel på stikkledning, drift og vedlikehold av egen stikkledning og pumpesump bekostes av hver enkelt medlem.

Anlegget har installert pumpestasjon(er) og må derfor benyttes med en hvis aktsomhet. Har et medlem forulempet anlegget pga skjødesløshet eller lignende, skal medlemmet selv måtte bære de kostnader som er påført selskapet.

§ 10. Representasjon

Det samlede styret representerer selskapet utad og tegner dets firma. Styret kan meddele prokura.

§ 11. Generelle regler

Før tilknytning av nye eiendommer til avløpsanlegget skal de nye medlemmer innbetale en lik andel av anleggskostnadene for fellesanlegget. Beløpet fastsettes av årsmøtet etter en vurdering av kostnadsnivået på tilknytningstidspunktet sammenholdt med de opprinnelige anleggskostnader.

Årsmøtet kan ikke vedta å ikke ta opp et nytt medlem hvis tilknytningen av den nye eiendommen til anlegget kan medføre kostnader for de eksisterende medlemmer. Forurensningslovens § 23, kan kreve tilkobling til eksisterende avløpsanlegg.

Årsmøtet kan vedta for senere tilkommende medlemmer, en tilleggskostnad på de investeringer selskapet har bygget for. Det vil da være naturlig å benytte en prosentsats i forhold til investeringen eller ett fastbeløp. Opprinnelig investering skal også index reguleres (konsumpris-index) årlig. Tilknytningsavgiften til kommunen på vann og kloakk er boenhet / hytteenhets sitt ansvar.

Versjon 4 – vedtatt på generalforsamlingen 25.03.2014.

Årsregnskap for

KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA

987521678

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 029 148	570 600
Sum driftsinntekter		**1 029 148**	**570 600**
Driftskostnader			
Varekostnad		-267 079	0
Lønnskostnad	1	-433 626	-182 799
Annen driftskostnad		-627 787	-591 814
Sum driftskostnader		**-1 328 492**	**-774 613**
Driftsresultat		**-299 344**	**-204 013**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		195 583	91 334
Annen finansinntekt		3 999	0
Sum finansinntekter		**199 582**	**91 334**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-4	0
Sum finanskostnader		**-4**	**0**
Netto finans		**199 579**	**91 334**
Resultat før skattekostnad		**-99 765**	**-112 679**
Skattekostnad		-11 668	-11 696
Årsresultat		**-111 433**	**-124 375**
Overføringer			
Udekket tap		-111 433	-124 375
Sum overføringer		**-111 433**	**-124 375**

KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA
987 521 678

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	4	4
Sum varige driftsmidler		**4**	**4**
Sum anleggsmidler		**4**	**4**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		72 665	0
Andre kortsiktige fordringer		219 316	135 389
Sum fordringer		**291 981**	**135 389**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 961 562	4 057 432
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 961 562**	**4 057 432**
Sum omløpsmidler		**4 253 543**	**4 192 821**
SUM EIENDELER		**4 253 547**	**4 192 825**

KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA
987 521 678

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		159 000	158 500
Overkurs		6 277 469	6 137 969
Sum innskutt egenkapital		**6 436 469**	**6 296 469**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 548 730	-2 437 297
Sum opptjent egenkapital		**-2 548 730**	**-2 437 297**
Sum egenkapital		**3 887 739**	**3 859 172**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 724	275 491
Betalbar skatt		11 668	11 582
Skyldige offentlige avgifter		131 416	33 330
Annen kortsiktig gjeld		10 000	13 250
Sum kortsiktig gjeld		**365 808**	**333 653**
Sum gjeld		**365 808**	**333 653**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 253 547**	**4 192 825**

SARPSBORG, 05.05.2025

Haakon Hofgaard Dahl
styrets leder / daglig leder

Øystein Sverre Andersson
styremedlem

Lars Amund Melland
styremedlem

Helge Børsand
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Samvirkeforetak svarer formuesskatt med 0,3%.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Lønnskostnader for styreleder og styremedlemmer

	2024	2023
Lønn styreleder*	298 900	70 500
Lønn styremedlemmer	77 800	66 850
Arbeidsgiveravgift	53 111	45 449
Sosiale kostnader	3 815	
SUM	**433 626**	**182 799**
Prosjektrelatert lønn		185 000
Bilgodtgjørelse for styreleder og styremedlemmer	8 645	5 828

KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA
987 521 678

* kr. 42 700 gjelder lønn for november og desember 2023, utbetalt januar 2024

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	4
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**4**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	**4**

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Fullstendighetserklæring for

Fullstendighetserklæring

Undertegnede og ansvarshavende i KARLSØYENE VANN- OG AVLØPSLAG SA, bekrefter herved at så vidt jeg vet:

- har vi oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende intern kontroll som muliggjør utarbeidelsen av regnskap uten vesentlig feilinformasjon.
- er virkning av tilfeller av ikke-korrigert feilinformasjon uvesentlig for regnskapet totalt sett har vi gitt revisor alle opplysninger om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket regnskapet.
- er alle inntekter fra selskapets virksomhet i 2024 bokført.
- er alle pådratte kostnader vedrørende 2024 bokført i regnskapet.
- har selskapet full eiendomsrett til alle bokførte eiendeler pr. 31.12.2024.
- er viktige forutsetninger som er brukt ved utarbeidelsen av regnskapsestimater rimelige.
- eier selskapet ingen flere eiendeler enn de som er bokført pr. 31.12.2024.
- eksisterer ikke gjeld pr. 31.12.2024 som ikke er bokført.
- eksisterer det ikke latente forpliktelser, garantistillelser, pantstillelser, diskonteringsansvar, kausjonsansvar etc. utover hva som fremgår av regnskapet for 2024.
- har vi opplyst om alle forhold til nærstående og eventuelt transaksjoner med disse.
- har det ikke skjedd viktige endringer etter balansedagen – eksempelvis oppsigelse av lån, kontraktsinngåelse, rettstvister med mulig økonomisk ansvar, leieavtale av betydning, vesentlige valuta – eller prisendringer, betydelige tap på fordringer etc. etter 31.12.2024 utover hva som fremgår av årsregnskapet for 2024.
- har vi oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattedokumentene er korrekte og fullstendige.

Sarpsborg, 05.05.2025

Haakon Hofgaard Dahl
Styrets leder

Til Årsmøte i

Karlsøyene Vann og Avløpslag SA
Orgnr. 987 521 678

CENTER REVISJON

Center Revisjon AS
Turveveien 97
1712 Grålum
Telefon: 69 10 44 30
Orgnr: 916788517 MVA
Bankkonto: 6129.06.78645
centerrevisjon.no
Medlem - Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karlsøyene Vann og Avløpslag SA som viser et **underskudd på kr. 111 433**, som består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for det avsluttede regnskapsåret, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling pr 31. desember 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet om «revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

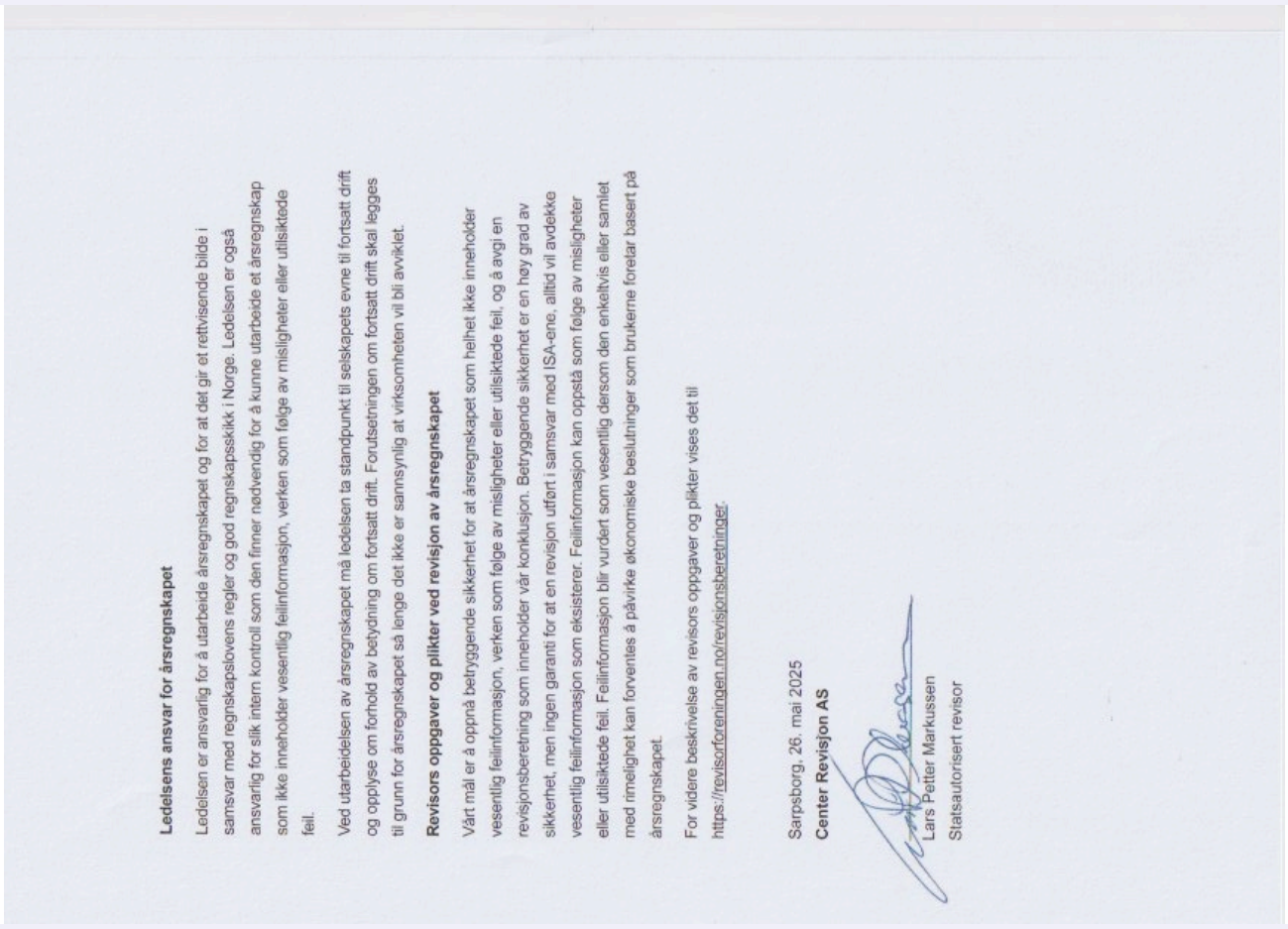
Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlige inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning om fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 26. mai 2025
Center Revisjon AS

Lars Petter Markussen
Statsautorisert revisor

Sarpsborg kommune

Enhet plan og samfunnsutvikling

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Karlsøen østre

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 22.09.2011

Reguleringsbestemmelsene er datert: 25.05.2009
Revidert: 03.08.2011

Nasjonal planID. 0105 37008

§ 1. FORMÅLSPARAGRAF

Planens hovedformål er å legge til rette for utvidelse av fritidsbebyggelsen bak 100-metersbelte mot sjø, samt sikre allmenn tilgjengelighet til friluft- og rekreasjonsområder i strandsonen.

Det skal legges vekt på at tiltak innen planområdet ikke skal begrense friluftsinteressene.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Plan- og bygningslov av 14. juni 1985.

1.	*Byggeområder:*	
	Eksisterende boliger	B1
	Nye boliger	B2
	Eksisterende fritidsboliger i 100m-sonen	FB 1
	Eksisterende fritidsboliger utenfor 100m-sonen	FB 2
	Nye fritidsboliger	FB 3
	Område for forretning/industri/lager	F/I
2.	*Landbruksområder:*	
	Jordbruk, skogbruk	L
3.	*Offentlig trafikkområder:*	
	Kjørevei	
	Parkeringsplass	
4.	*Offentlige friområder:*	
	Friområder på land/badeplass	F
	Badeområde i sjø	BO
5.	*Fareområder:*	
	Nettstasjon/trafo	
6.	*Spesialområder:*	
	Friluftsområde på land	FO
	Friluftsområde i sjø	FOSV
	Badeområde i sjø	BS
	Privat småbåtanlegg på land	PSBHL
	Privat småbåtanlegg i sjø	PSBHS
	Vann- og avløpsanlegg (pumpestasjon)	VA
	Vadtrekk	V
	Privat veg	
	Privat parkering	P
	Tursti (Kystsi)	T
7.	*Fellesområder*	
	Felles lekeplass	FLP
	Felles avfallsplass	FA

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Tursti og felles lekeplass skal være ferdigstilt før brukstillatelse for nye bygninger gis.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER

b) Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles. Dersom det under gjennomføringen av tiltak i sjø påtreffes kulturhistorisk materiale (glass, keramikk, vrakdeler, bearbeidet flint etc.), må arbeidet stanses og Norsk Sjøfartsmuseum varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, §§ 8 andre ledd og 14 tredje ledd.

c) Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utformning, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Turstiene er unntatt fra bestemmelsen.

d) Terreng- og landskapstilpassing

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o. l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset byggeskikk, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser.

Gjerder, levegger, trapper, flaggstenger eller andre lignende konstruksjoner som ikke er en naturlig del av bygning tillates ikke. Unntatt fra bestemmelsen er gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige årsaker eller av driftsmessige forhold i landbruket.

e) Utomhusplan

Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for utomhusplanen med eksisterende, framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder, samt snitt som viser tiltaket i forhold til eksisterende og prosjektert terreng.
- Trafikkforhold med kjøreveger og stier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder og nødvendig snuplass.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

f) Arealer skal beregnes etter definisjonen i TEK-10.

g) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

h) Nye brygger eller vesentlige endringer av brygger er ikke tillatt utenom områder som er regulert til formålet.

§ 5. BOLIGOMRÅDER

a) For boliger innenfor 100 metersbeltet mot sjø tillates ikke påbygg eller heving av mønehøyde eller gesimshøyde i forhold til eksisterende terreng. Tilbygg til eksisterende boliger skal skje i retning fra sjøen

b) For boliger utenfor 100 metersbeltet mot sjø settes maksimal mønehøyde for hus med underetasje til 8,5 m og gesimshøyde 6 m. For hus uten underetasje maksimal mønehøyde 7,5 m og gesimshøyde 4,5 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

c) I områdene benevnt B1 tillates ikke fradelt nye tomter eller oppført nye boenheter.

d) I område B2 tillates det oppført to boenheter i en bygningskropp.

e) Tillatt bebygd areal (BYA) er 10% av tomtearealet som ligger innenfor byggegrensen.

f) Boligenes hovedform og tak skal legges parallelt med terrengkotene. Gavlbredder skal ikke overskride 8,5 m

g) Fyllinger høyere enn 1,5 m over opprinnelig terreng tillates ikke. Fyllingers skråninger målt langs skråningen skal ikke overstige 2 m.

h) Vegetasjon, trær og tregrupper skal tas vare på i størst mulig grad. Avvirkning skal skje på en måte som hensyntar bevaring av vegetasjonssammensetning og landskap og med vektlegging av viktige friluftsverdier.

§ 6. OMRÅDER FOR FRITIDSBOLIGER

a) I feltene betegnet FB1 og FB2 på plankartet tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye fritidsboligenheter.

b) Det tillates 2 bygg på hver tomt, men kun 1 bruksenhet.

c) Samlet bruksareal for hver enhet skal i felter med betegnelsen FB1 ikke overstige 70 m² BRA. I områdene FB2 og FB3 tillates 90 m² BRA. Uthus/anneks skal ikke overstige 15 m² BRA.

d) For tilbygg og påbygg innen feltene betegnet FB1 er maksimal tillatt mønehøyde 4,5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

e) For nybygg, tilbygg og påbygg med skråtak innen feltene betegnet FB2 og FB3 er maksimal tillatt mønehøyde 5 m, og maksimal tillatt gesimshøyde 3,5 m. For bygg med flate tak er maksimal tillatt gesimshøyde 4 m. Høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

f) Fyllinger høyere enn 1 m over opprinnelig terreng tillates ikke. Fyllingers skråninger målt langs skråningen skal ikke overstige 2 m. Skjæringer av terrenget som skaper skjæringsskråninger er kun tillatt i forbindelse med byggegrube for hyttene samt evt. trappemurer/støttemurer tilknyttet fritidsboligene

g) Samlet areal for terrasser, verandaer og lignende i tilknytning til fritidsbolig skal ikke overstige 30 m² i områdene FB1 og 50 m² i områdene FB2 og FB3. Maksimalt 10 m² av dette kan være overbygget.

Terrasse, veranda og lignende i forbindelse med uthus/anneks eller som frittliggende konstruksjoner tillates ikke.

h) Terrengarbeider i forbindelse med innpassing av terrasser tillates ikke. Synlig høydeforskjell mellom terrasseoverflate og naturlig terreng skal ikke overstige 30 cm.

i) Utvidelse av bebyggelsen i områdene FB1 skal skje i retning fra sjøen.

j) Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l skal det legges spesiell stor vekt på stedstilpasset og god byggeskikk, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser. Kontrastfarger er ikke tillatt.

k) Vegetasjon, trær og tregrupper skal tas vare på i størst mulig grad. Avvirkning skal skje på en måte som hensyntar bevaring av vegetasjonssammensetning og landskap og med vektlegging av viktige friluftsverdier.

§ 7. FORRETNING/INDUSTRI/LAGER

a) Området tillates utnyttet til forretningsvirksomhet, kiosk og lager i tilknytning til fiskerivirksomhet, småbåthavn og turisme.

b) Det tillates bebyggelse med tillatt bruksareal 150 m² BRA. Mønehøyde skal ikke overstige 5 m.

c) Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA bygningsareal.

§ 8. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER/ BADEPLASS

a) Offentlig friområde og badeplass avsettes til rekreasjonsformål til allmenn benyttelse.

b) Det tillates oppført bygninger, anlegg eller konstruksjoner som er nødvendige og som har naturlig tilknytning til området

§ 9. OMRÅDE FOR TRAFO/NETTSTASJON

Området er reservert oppføring/utvidelse av nettstasjon/trafo. Annen bebyggelse, anlegg eller konstruksjoner er ikke tillatt på området.

§ 10. FRILUFTSOMRÅDER

a) I området tillates tiltak for tilrettelegging av allmenn ferdsel slik som stier og gangveier med tilhørende skilting.

b) I friluftsområder knyttet til private småbåtanlegg PSBHS 2, 3 og 4 tillates oppført ett båthus/lagerhus pr. småbåtanlegg på inntil 15 m² BRA. Maksimal tillatt gesimshøyde er 2,5 m og mønehøyde 4 m.

c) Området tillates benyttet til utplassering av mobile avfallscontainere for hytterenovasjon.

§ 11. PRIVATE SMÅBÅTHAVNER

a) Områder som tillates benyttet til privat småbåthavn er angitt på plankartet med PSBHL og PSBHS

Småbåthavnene tillates utvidet og/eller modernisert. Flytebrygger tillates både ved utvidelser og ved rehabilitering.

PSBHS 2-4 skal kun benyttes til båtplasser i tilknytning til boliger og fritidsboliger på Karlsøen Østre. Bolig- og fritidsboligeiere med private brygger utenfor regulerte småbåthavner kan tildeles plass i småbåthavnene under forutsetning av at private

brygger fjernes.

b) Området PSBHL utgjør landområdet knyttet til PSBHS 1 som utgjør småbåthavn i sjø.

c) På landområdet tillattes ikke oppført noen form for bygninger og konstruksjoner. Landområde tillates kun benyttet som atkomst, lasting og lossing i forbindelse med bruk av bryggeanlegget og tilhørende båter. I tillegg tillates utsetting og opptak av båter som har plass ved bryggen. Området tillates ikke benyttet til opplag av båter

d) Området PSBHS 1 tillates benyttet til småbåthavn for inntil 30 småbåter og/eller fiskefartøyer. Anlegget tillates ikke utvidet hverken med hensyn til antall plasser eller i utstrekning. Rehabilitering og modernisering av bryggeanlegget er tillatt.

e) PSBHS 2 med 12 plasser tillates utvidet med inntil 40 plasser til total 52 plasser. Ved utførelse skal det legges stor vekt på å oppnå maksimal vanngjennomstrømming gjennom anlegget. Eksisterende pelefortøyninger i bukta forutsettes fjernet.

f) PSBHS 3 tillates utvidet fra 12 til 20 plasser.

g) PSBHS 4 tillates utvidet fra 6 til 14 plasser.

§ 12. PRIVAT KJØREVEI OG PARKERING

a) Private veier er åpne for alminnelig ferdsel.

b) Private parkeringsplasser skal benyttes til gjesteparkering for besøkende til øya samt til parkering for hytteeiere som ikke har andre parkeringsmuligheter. Utleide og/eller private parkeringsplasser skal merkes. Innenfor området P langs Ørnekuppaveien skal avsettes minst 5 parkeringsplasser for dagsbesøkende.

§ 13. FELLES LEKEPLASS

Fellesareal for følgende områder:
FB1-1,0daa, FB1-4,2daa, FB1-3,9daa, FB1-2,1daa, FB2-2,0daa, FB3-0,7daa, B1-1,7daa, B1-2,1daa og B2.
På området tillates montert lekeapparater og utstyr knyttet til barns lek og ballspill.

§ 14. AVFALLSPLASS

Området tillates benyttet til utplassering av mobile avfallscontainere for hytterenovasjon.

§ 15. TURVEI/KYSTSTI

Turveinettet består i hovedsak av eksisterende stisystem som forutsettes opprettholdt med dagens standard. Turveinettet forutsettes å inngå i kyststien og kan merkes i henhold til standard for denne.

Utskriftsdato: 05.06.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1133	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 807,80 kr
Eiendomsskatt	11 449,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	2 502,81 kr
Sum	**19 301,61 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	8 m3	26.94	1/1	0 %	215,50 kr	215,50 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	8 m3	41.70	1/1	0 %	333,60 kr	333,60 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	3180400 o/oo	3.60	1/1	0 %	11 449,00 kr	5 724,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr	299,75 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	1 stk	2030.00	1/1	0 %	2 030,00 kr	1 015,00 kr
Vannmålergebyr fritidseiendom	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1960.00	1/1	0 %	1 960,00 kr	980,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2950.00	1/1	0 %	2 950,00 kr	1 475,00 kr
Antatt forbruk vann i år hytte	9 m3	26.94	1/1	0 %	242,44 kr	121,23 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	9 m3	44.92	1/1	0 %	404,32 kr	202,15 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	-4 m3	26.94	1/1	0 %	-107,75 kr	-107,75 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	-4 m3	41.70	1/1	0 %	-166,80 kr	-166,80 kr
				Sum	**20 343,31 kr**	**10 342,18 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Prognosene for inneværende 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 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 05.06.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1133	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23503447	26	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.06.2025

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1133	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26780897	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	11941125	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26780897.

BruksenhetId	26780896	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	11941125	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ørnekuppveien 66, 1747 SKJEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
01.07.2024	Tilsyn fritidseiendom	01.07.2024	Feiing fritidseiendom

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26780896

BruksenhetId	6281329703	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300752203	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6281329703.

BruksenhetId	26991607	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145926750	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26991607.

BruksenhetId	26864024	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	15683937	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26864024.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1797.9
Etablert dato	24.11.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1133/108
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1133/108
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.01.2014 16.01.2014	13/07058	Tinglyst 28.01.2014	1133/118 (-1376,2), 1133/165 (1376,2) 1133/3, 1133/108, 1133/166
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.10.2013 01.10.2013	12/05630		3003-1133/3/29, 1133/1, 1133/3, 1133/108, 1133/118, 1133/131
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	29.09.2013 14.01.2014	11/07167		1133/3, 1133/108, 1133/118
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	29.08.2013 14.01.2014	11/07167		1133/3 (-13153), 1133/118 (13153) 0105-1133/1/89, 1133/1, 1133/3/17, 1133/3/30, 1133/3/62, 1133/3/71, 1133/89, 1133/108, 1133/128, 1133/130
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.06.2012 26.06.2012	11/07167	Tinglyst 05.07.2012	1133/3 (-22476,2), 1133/118 (22476) 0105-1133/1/89, 3003-1133/3/29, 1133/1, 1133/1/109, 1133/3/17, 1133/3/24, 1133/3/27, 1133/3/30, 1133/3/46, 1133/3/59, 1133/3/62, 1133/3/70, 1133/89, 1133/108, 1133/117, 1133/119
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	22.10.2010 24.11.2010	10/06359 104/10	Tinglyst 03.12.2010	1133/3 (-1797,9), 1133/108 (1797,9), 105-1133/3/14 (Tidligere festegrunn) 1133/3/5

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6558467.54	623078.5	0	Ja	1797.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VESTBY HANS PETTER F060961*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TORGET 3 1707 1707 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1133/108

Norkart
Utskriftsdato: 05.06.2025 13:03

Vegadresse: Ørnekuppveien 66 ***Adressetilleggsnavn:***

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1105 Karlsøy	Tettsted	
Valgkrets	14 Ullerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11941125		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1950
2	11941125	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	20.06.2004
3	15683937		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	
4	145926750		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	
5	300752203		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11941125: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.06.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	98
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	98
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1950	15.06.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ørnekuppveien 66	H0101	1133/108	98	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	30	30	0	0	0
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygningsendring 11941125-1: Tilbygg, Tatt i bruk 20.06.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
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
Rammetillatelse	17.10.2003	21.11.2003
Igangsettingstillatelse	25.10.2003	01.12.2003
Tatt i bruk	20.06.2004	05.08.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig		H0101	1133/108	5	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

3: Bygning 15683937: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.04.2006
Bygning revet/brent		03.07.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1133/108	-	-	-	-	-

Etasjer

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

4: Bygning 145926750: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1950	13.09.2007
Bygning revet/brent		03.07.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1133/108	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

5: Bygning 300752203: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
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
Tatt i bruk		03.07.2019
Endre bygningsdata	21.06.2021	21.06.2021
Endre bygningsdata	21.06.2021	21.06.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1133/108	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	8	8	0	0	0

Utskriftsdato: 05.06.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1133	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ørnekuppveien 66, 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
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10395/02%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 798 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 798 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37008
Navn	Karlsøen østre
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.09.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2564/3708.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 795 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** FB2
	Delareal 3 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** FB3

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	37008
Navn	Karlsøen østre
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Detaljregulering

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1133/108		
Utskriftsdato	05.06.2025	**Antall datasett**	19

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

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

5 Berørte datasett

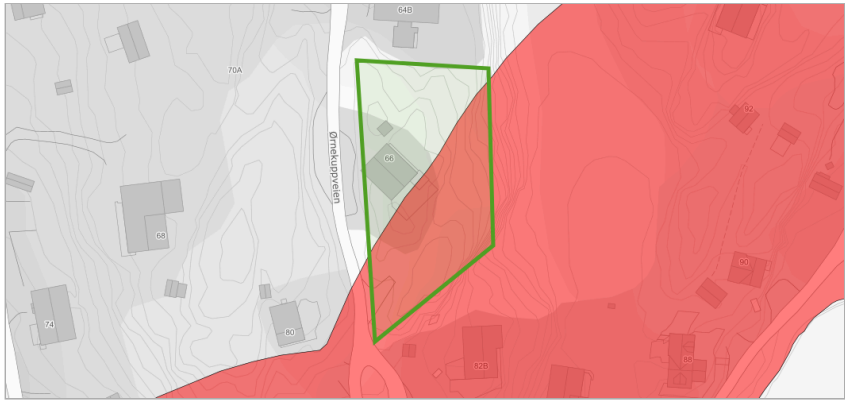
- 100-METERSSONE SJØ
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- Kommunedelplan
- REGULERINGSPLAN

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING

100-METERSSONE SJØ

Kilde	Sarpsborg kommune	**Versjon**	05.06.2025



Om datasettet

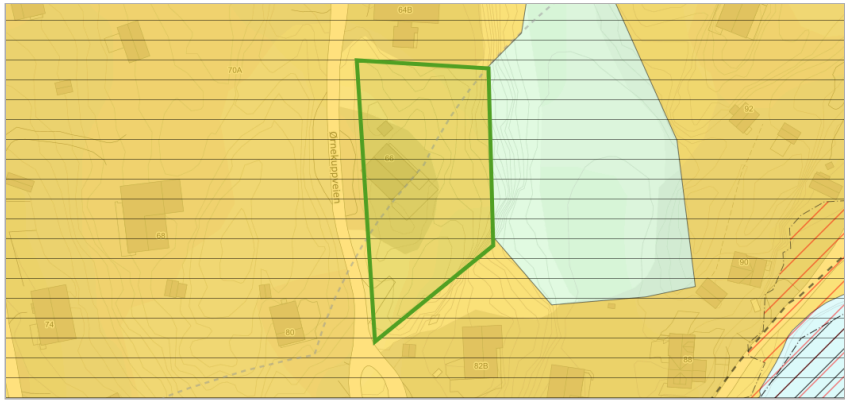
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor 100-meters sonen langs sjøen. Se kommunedelplan for kystsone for mer informasjon.

Tegnforklaring

100 - meterssone

Kommunedelplan

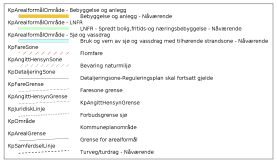
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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. Komuneplanens 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 hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910

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



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

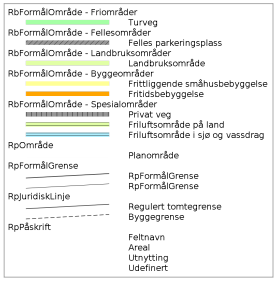
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring



Planområde

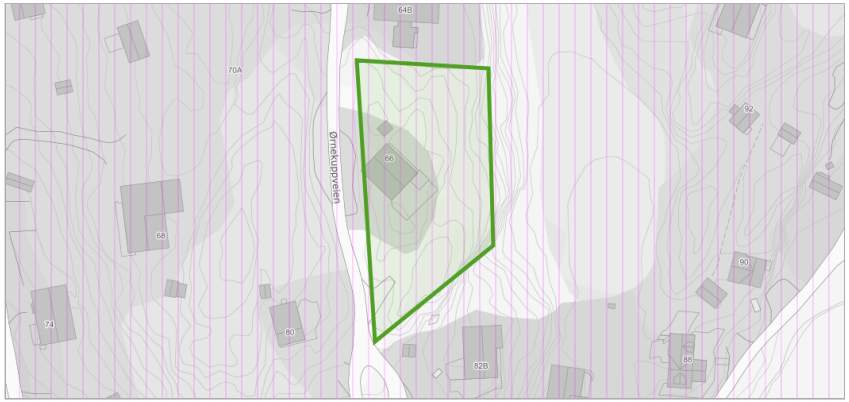
PlanID	Plannavn	Link
37008	Karlsøen østre	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=37008)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
FB2	(150) Fritidsbebyggelse	90
L	(200) Landbruksområde	-
FB3	(150) Fritidsbebyggelse	90

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

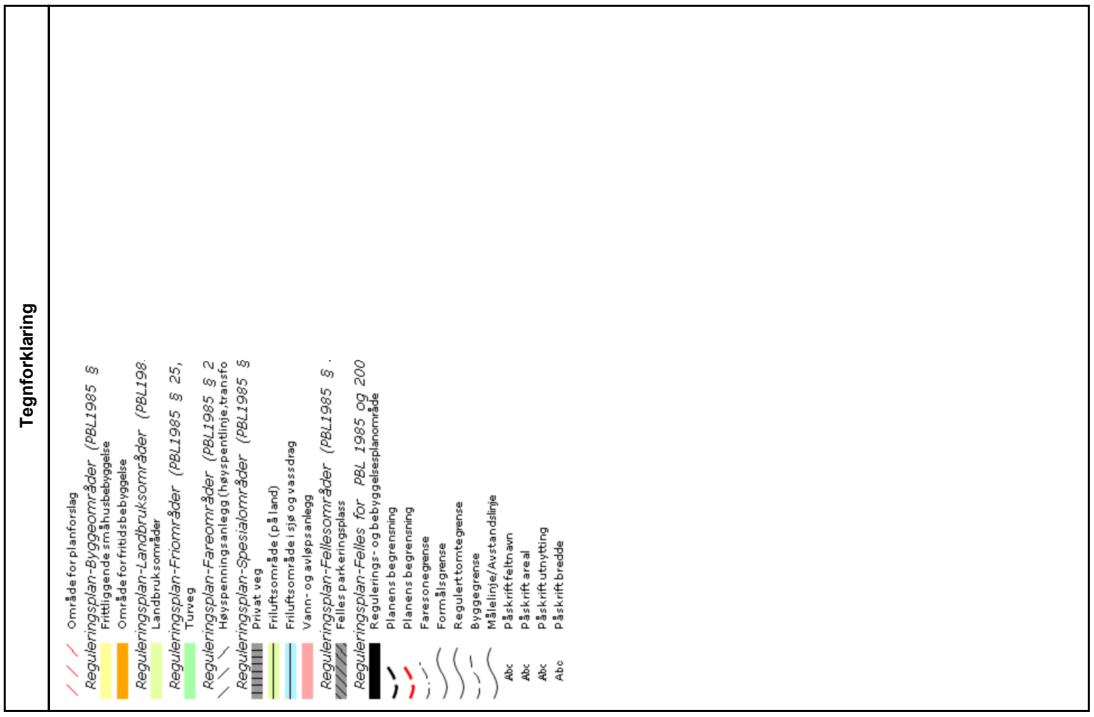
Tegnforklaring

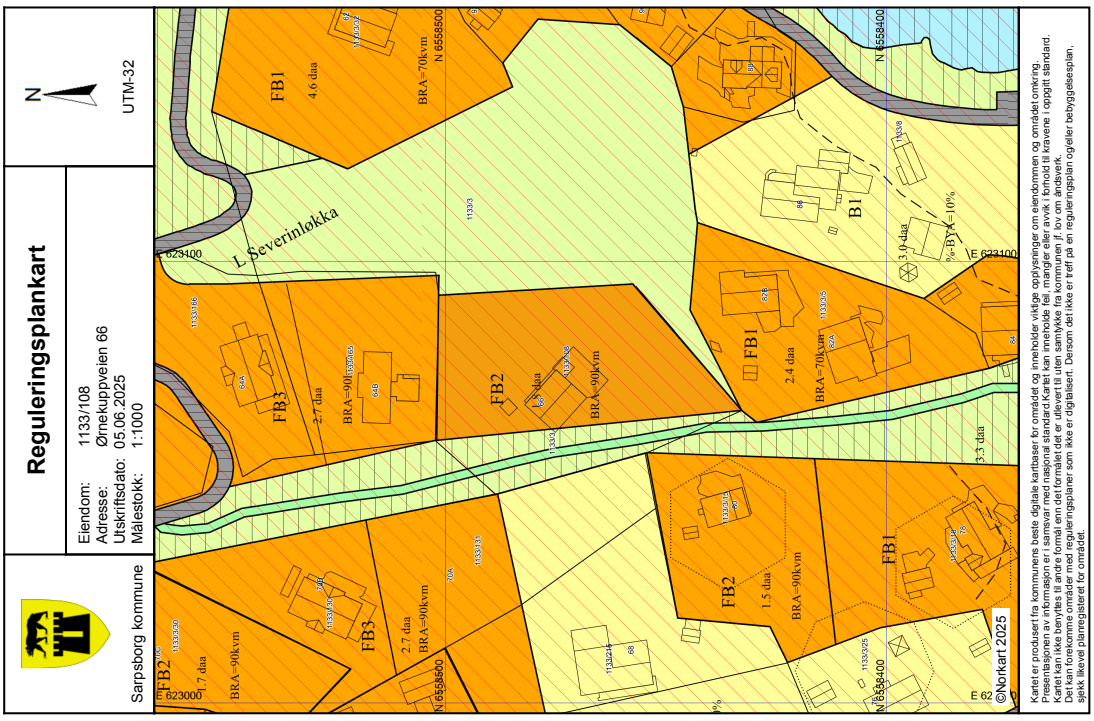


Planområde

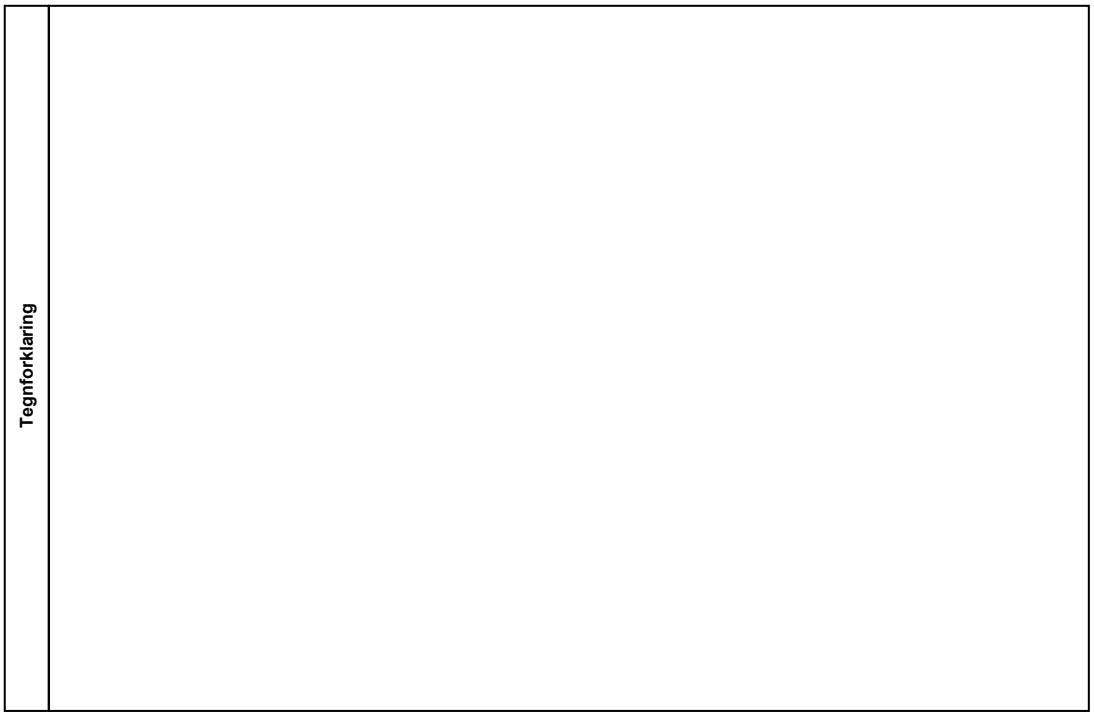
PlanID	Plannavn	Link
37008	Karlsøen østre	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=37008)

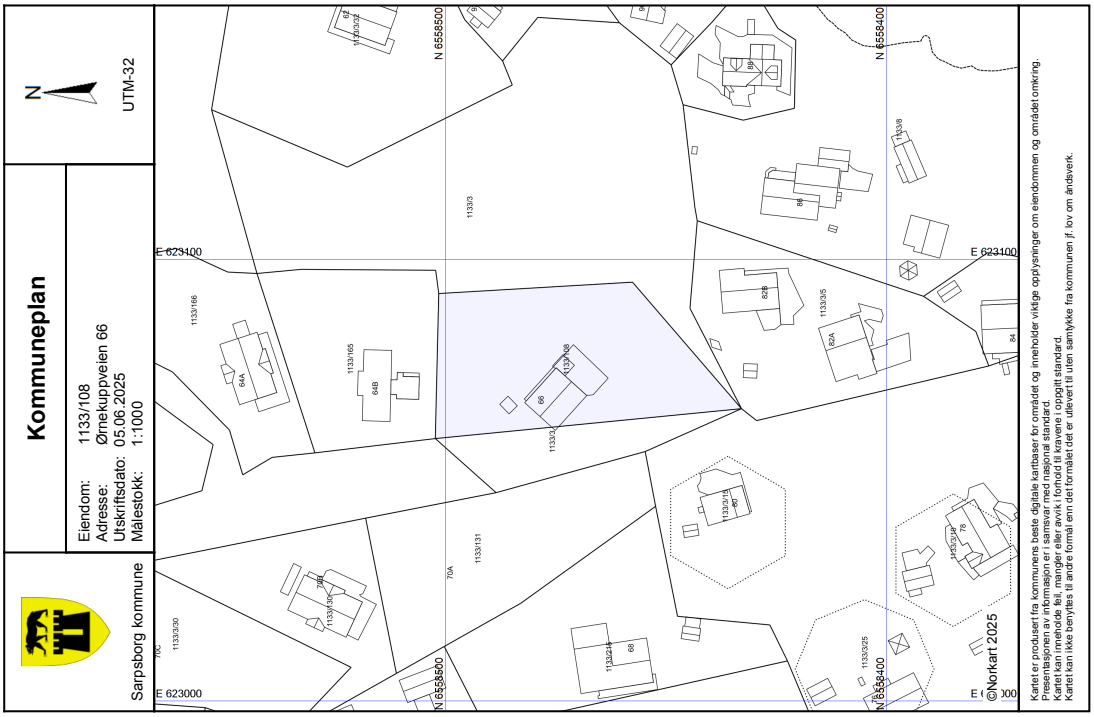
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 300**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 200**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 16 000**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

SpareBank 1
ØSTFOLD·AKERSHUS

Uansett når du trenger oss, er vi her

Med lokale kontorer og gode digitale løsninger, gir vi deg og familien en trygg og enkel bankhverdag.



Notater

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt. Få tilbud om boliglån hos oss på sparebank1.no/ostfold-akershus

Priseksempel pr 23. juni 2025: Låner du 2 millioner over 25 år koster lånet kr 1.645.200 og totalt 3.645.200 kr. Nominell rente er 5,34 %, effektiv rente er 5,54 % og månedlig terminbeløp 12.151 kr.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

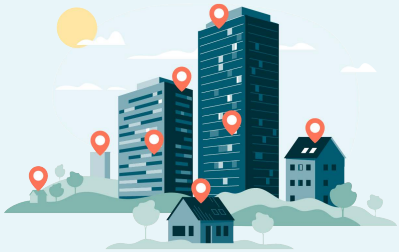
Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 5370250241 / Elin Wiik, tlf. 98033703
Ørnekuppveien 66, 1747 Skjeberg
Gnr. 1133, bnr. 108 i Sarpsborg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 5370250241
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.09.2025

Frode Eriksen
Eiendomsmegler

951 03 800
frode.e@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Postboks 525 , 1703 SARPSBORG

eiendomsmegler1.no