

Veslemyrveien 6



Velkommen til

Veslemyrveien 6



Salgsoppgaven produsert 12. april 2025

Hannestad

Stor og flott familiebolig i populært nabolag. Velholdt med solrike uteplasser, utsikt og pent opparbeidet hage.

Prisantydning	6 650 000,-
Omkostninger	167 600,-
Totalpris	6 817 600,-
BRA-i	253 kvm
Totalt BRA	260 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1982

Megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Veslemyrveien 6 ligger på Hannestad - 5 km fra Sarpsborg og 11 km fra Fredrikstad sentrum. Butikker, spisesteder, skoler og barnehager fins i kort gangavstand. Yven ble bygget ut på 70 og 80-tallet med villaer i grønne omgivelser. Her er fine turmuligheter - ikke minst til utkikkspunktet Greåker fort. Eneboligen fra 1982 hviler flott i en pent opparbeidet hage med stor altan rundt deler av huset og en eventyrlig uteplass i sørøstre hjørne med murvegger og peis. Du får sol hele dagen og flott utsikt over skog og nabolag. Over to etasjer rommer boligen en boflate på hele 260 kvm. Underetasjen rommer en stor stue i fjellstil, et moderne bad, soverom, badstue og så videre. I første finner du nyere rom med store vinduer og fin kobling til uteplassene. Spesielt kjøkkenet fortjener skryt.

Arealer og innhold

BRA-i:	253 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	260 kvm
TBA:	56 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 118 kvm. -Vindfang, hall, stue, soverom, gang, bad, vaskerom, badstue og treningsrom (bod)
Total BRA: 118 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. -Vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 7 kvm. -Bod
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 56 kvm.

























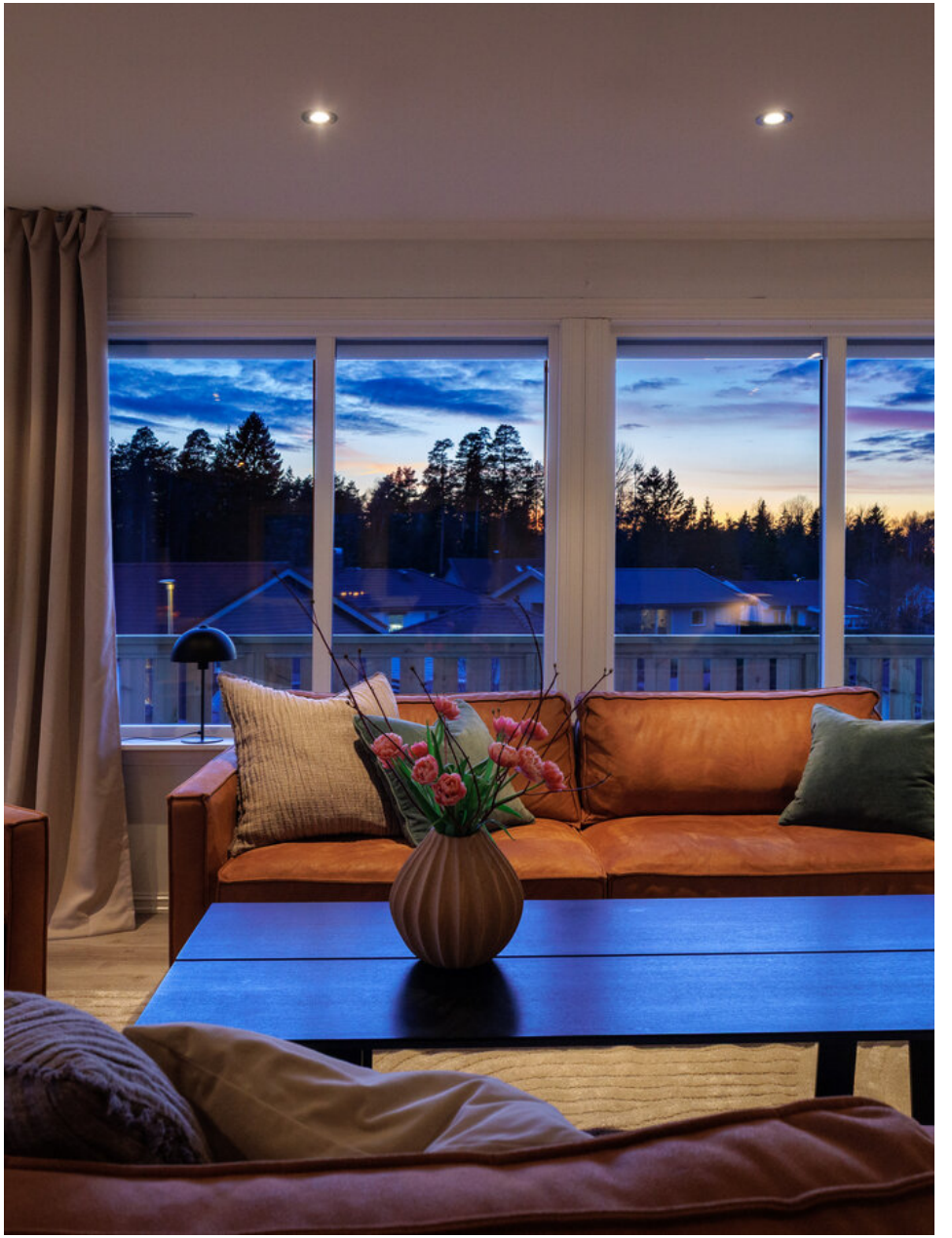








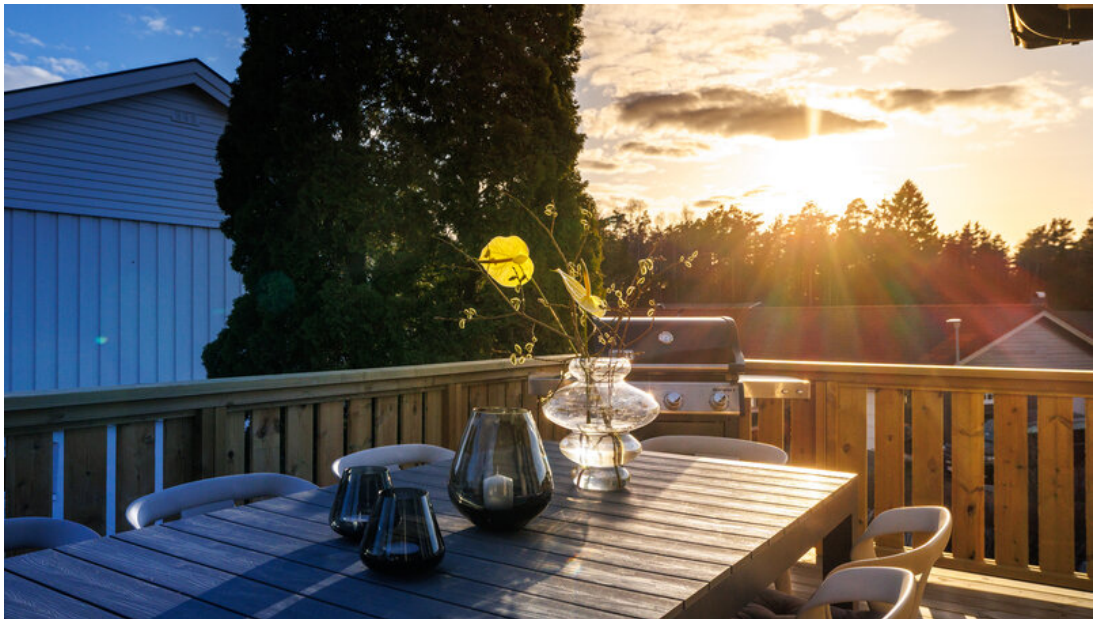






















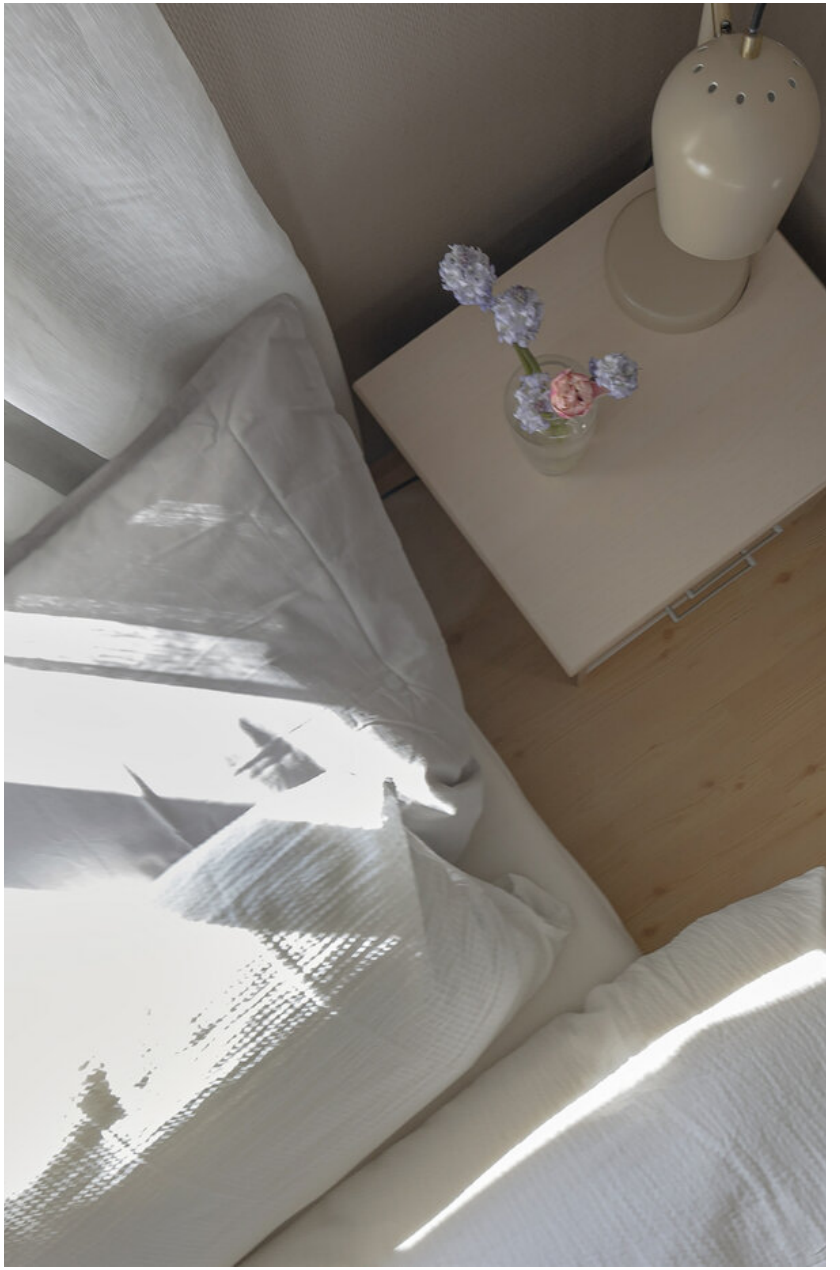















SUPER
GIRL











































Informasjon

Veslemyrveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0087/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Veslemyrveien 6, 1715 YVEN
Gnr 2079, bnr 448 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Selgere
Maria Theresa Persson Gjestad
Eirik Andreassen

Kjøpesum og omkostninger
6 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
166 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
167 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
186 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 817 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 836 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 253 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 260 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 118 kvm. -Vindfang, hall, stue, soverom, gang, bad, vaskerom, badstue og treningsrom (bod)
Total BRA: 118 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. -Vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 7 kvm. -Bod
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 56 kvm.

Standard

Du kommer inn i underetasjen og møter en romslig gang med dunkle vegger og mørke gulvfliser - et litt klassisk preg med hvite dører og listverk. I taket skaper downlights en lun og dempet stemning.

I underetasjen har mange masse rom - dette er jo en stor bolig på 260 kvm. Spesielt peisestuen er imponerende med hvitlasert kledning som imiterer laftetømmer. På gulvene ligger skifer og i hjørnet står en herlig gammeldags oppmurt peis. De fire romanskbuede blyglassvinduene langs vestveggen tilfører rommet noe sakralt og herregårdsaktig, og selv om ikke kjellerstuen oppleves moderne, er den et flott oppholdsrom.

Videre finner vi et skikkelig bad her nede, moderne, med lys-slisser i takhjørnene, mørk flislegging og en stilig dusjsone. Du finner også et soverom her nede med plass til egen stue - perfekt for ungdommer. Så har vi vaskerom, treningsrom og en stor bod med tilstøtende badstue.

Vi følger trappen opp. Stuer og kjøkken ligger som en hestesko rundt en flott, moderne peisovn. Gulvflatene bærer en slitesterk laminat og veggene veksler mellom hvite, sandfargede og en brunlig tapet. Dagligstuen er langstrakt og gir plass til en stor sofagruppe. Sideveggen rommer 4 store vinduer mot vest med screen-gardiner, og rett frem har du doble terrassedører flankert av et dobbeltvindu på hver side - altså en massiv lysåpning mot den deilige altanen - som er en flott, solrik uteplass.

Videre inne i stuen finner du spisestuen med to doble vinduer - også her er det downlights i taket. Kjøkkenet ligger åpent mot spisestuen — adskilt av en kjøkkenbenk med sitteplasser, kokesone og hengende avtrekk med kontakt mot middagsgjestene. Innredningen fra IKEA ble montert i 2018 og har en lekkert klassisk utførelse med en store hvite vitrineskap og sandfargede profilerte fronter på øvrige skuffer og skap. Dette er et virkelig nydelig rom, ikke minst takket være tre store dobbeltvinduer som slipper naturen inn.

1.et har tre soverom. Hovedsoverommet er det klasse over. Med mørk endevegg i et ellers luftig rom. Doble vinduer sammen med terrassedøren gir deilig lysinnfall. Men det som virkelig skaper rommet er det naturlige furugulvet, og like utenfor venter altanen med åpen utsikt over skog og nabolag. Soverommet har egen dør til badet - et helfliset baderom med tøff koloritten og sort, blank innredning som gir en følelse av eksklusivitet.

Parkering

Garasje og biloppstillingsplass i gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:
-Kun utført oppgradering av terrasse, nytt terrassegulv og rekkverk

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Nytt bad i 1 etg. Utført i 2020

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Utført av forrige eier i 2020.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Rev gamle veranda og bygget ny. Ble gjort i 2024/2025. Utført av nåværende eier.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida. Montert jordfeilautomat i 2006. Byttet termostater i 2019. Spotter utvendig montert i 2019. Hele El-anlegget sjekket i 2023.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2023

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Det har vært byttet ut noen stener på garasjen som var sprekt. Og byttet 1 sten på huset som var sprekt. I tillegg var 1 sten sklidd ned, den er nå festet. Noe fuktskjolder på undertak der stener er byttet. Er tørt nå. Ble oppdaget i 2024 av nåværende eier.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei
- Eventuell kommentar: Et veldig rolig nabolag

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Huset er bygd på fjell.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
- Beskriv: Forrige eier har bodd i huset siden det ble bygd i 1982/83. Gulv i stue i 1. etasje er misfarget under spisestue og sofabord.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasje. Deler av yttervegger med leca som utvendig er slammet/pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres varierende alder på vinduer, fra byggeår, 2018/2019 og 2008.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 1.etasje, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og luftespalter i gesimskasser. Boligen har terrasse i 1.etasje mot sør-vest og mindre terrasse mot nord. Terrassen mot sør-vest er oppført på pilarer av trekonstruksjon som er forankret mot bakken. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Rekkverk i stående format. Mindre terrasse mot nord, fundamentert på steiner og oppfylte masser, med tilfarere og terrassebord på overside.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Synlig grunnmursplast mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng. Forhold/tilstand på drenering under terreng er ikke kjent, og ikke mulig å kontrollere
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med.

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng på baksiden med stedvis helning mot grunnmur som kan gi fuktpåkjenninger mot grunnmur og på rom ligger under terreng Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Steinbelagte arealer har noe ujevnheter hvor det kan samle seg vann
-Det er ikke etablert sikring/rekkverk på støttemurer med avstand over 0,5 meter ned til terreng

2.1 Yttervegger

-Avstand mellom terreng og trekledning er lavere enn anbefalt. Som vil gjøre veggkonstruksjon sårbar for fukt- og råteskader
-Vannbrett uten oppbrett på beslag som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det registreres lusinger/musesikring mellom påliggere, men det er større avstand enn 0,5 cm flere steder, hvor mus kan trenge inn i konstruksjon. Lokale tiltak med musesikring anbefales
-Trekledning er fra byggeår, hyppigere vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger på kunne påregnes

3.1 Vinduer og ytterdører
-Som nevnt i pkt 2.1 er vannbrett uten oppbrett på beslag som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Flere beslag viser tegn til avflassing, som gjør beslag sårbar for rustdannelser over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen som begrenser motstandsdyktigheten på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Eldre fuktskjolder i deler av undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering, utette løsninger på taktekkingen eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for undertak, taktekking og tilhørende deler er forbigått. Utskiftninger/omlegging av taket må kunne forventes i fremtiden, eksakt tidspunkt for utskiftning er vanskelig å si

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Som nevnt i pkt 4.2, er det eldre fuktskjolder i undertak som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer. Det er i senere tid montert downlights i deler av etasjen mot loft, tilstand på evt. fuktsperre er ikke kjent
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, samt avtrekkskanaler. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens da det kan være varm luft i kanaler som føres i kaldere rom, som fører til kondens

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Det gjenstår arbeider med terrasse mot sør-vest på befaringsdagen, som skal ferdigstilles før salg
-Rekkverk måles også til under 1,0 meter og er for lav iht dagens krav. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Eldre terrasse mot nord med tørkesprekker og slitasje, med behov for vedlikehold/oppgraderinger

7.1.1 Bad U.etg Overflate vegger og himling
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Merkbare sprang/ujevnheter på veggfliser og ujevne fuger. Veggfliser er ikke fagmessig montert

7.1.2 Bad U.etg Overflate gulv
-Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre

installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det måles motfall på ca. 0,5 cm på gulv utenfor dusj. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende
-Fall rundt sluk i dusj er manglende, ved test av vanninstallasjon blir vann liggende og renner ikke mot sluk
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,0 cm, terskel er også tilnærmet flat som gir en indikasjon på at membrankant ikke er ført tilstrekkelig opp mot terskel slik at høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt
-Ujevnheter og merkbare sprang på flere fliser, gulvfliser er ikke fagmessig montert

7.1.3 Bad U.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre plastsluk med ingen tegn til mansjett eller klemring. Det er eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring. Ved manglende bruk av mansjett vil gulvkonstruksjon og tilstøtende deler være sårbar ved at vann kan trenge inn under gulv
-Synlig membran rundt rør til servant, utførelsen er ikke fagmessig da membran er smurt utenpå fliser
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

7.2.1 Vaskerom U.etg Overflate vegger og himling
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader

7.3.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
-Det registreres noe avskallete fliser, riss og sprekker i fuger og bom på fliser. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det ligger mindre vann i bunn av skap til servant, ytterligere undersøkelser anbefales
-Himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling

7.3.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre plastsluk under kabinett, ingen tegn til mansjett/membran. Det observeres belegg dypt i sluket. Ut ifra forhold tolkes det ut som fliser er lagt over eksisterende gulvbelegg som antas å være fra byggeår. Belegg oppleves som noe porøst
-Synlig membran rundt rør til servant, utførelsen er ikke fagmessig da membran er smurt utenpå fliser
-Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet, eksakt alder på membran er også ukjent men antas å være av eldre dato
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

9.1.1 Deler av underetasje Veggenes og himlingens overflater
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og

vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

9.1.2 Deler av underetasje Gulvets overflate
-Om det er etablert fuktsperre mot grunn er ikke kjent. Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Det registreres hulrom under fliser i vindfang, hall og stue uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det registreres en del ujevnheter på laminatgulv på soverom. at det måles høydeforskjeller

9.1.3 Deler av underetasje Fuktmåling og ventilasjon
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens. Det ble målt vesentlige høyere verdier i påforet vegg mot vest enn mot øst
-Påforet veggkonstruksjon er også utført etter eldre byggeskikk som ikke er en anbefalt løsning iht dagens krav/utførelse
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-Korrosjonsdannelser på kobberrør til bereder, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
-Vegghengt toaletter har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nyere arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
-Anlegget er fra byggeår, det må kunne forventes utskiftninger/oppgraderinger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

10.2 Varmtvannsbereder
-El-tilkobling er noe løs og det er observert korrosjon på rørtilkobling til varmtvann
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er moden for utskiftning

10.4 Varmesentraler
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

10.5 Ventilasjon
-Avtrekk på våtrom indikerer lite trekk ved test med papirark, service på loftsvifte er ukjent. Loftsvifte er trolig av eldre dato
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.2.2 Vaskerom U.etg Overflate gulv
-Belegg har løsnet rundt røropplegg til vanninntak, det er også registrert luftrom, samt noe porøst belegg
-Belegg er fra byggeår og er modent for oppgradering
-TG-3 er satt på bakgrunn av alder og tilstand, punket kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.3
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.2.3 Vaskerom U.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Belegg har løsnet rundt røropplegg til vanninntak, det er også registrert luftrom, samt noe porøst belegg
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Vaskerommet må påregnes rehabilitert for å tåle videre fremtidig bruk. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.2
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.3.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Gulvet er tilnærmet flatt og det er målt motfall mot dør til gang og soverom på ca. 1,0 cm. Fall rundt sluk er også manglende, samt manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Ved manglende fall på gulv og motfall, vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt ved lekkasje
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, estimert pris og evt. utbedringer må sees på i sammenheng med pkt 7.3.3 (membran)
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- U.etg: Varmekabler og peis/ildsted
-1.etg: Varmekabler, 1 stk luft til luft varmepumpe i drift og peis/ildsted

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 315,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, Feiing, Vann og Avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 10 252,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Sarpsborg kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 468 934,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 875 735,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 9908418

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 578 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger i et populært nabolag med en åpen og flat karakter, med skog i ytterkanten. Veiene er oversiktlige, lite trafikkert og trygge. Du møter først, frodige hekker, en steinsatt gårdsplass. Garasjen har et rom til bil og en smalere carport til oppstilling av sykler og annet.
Bak gårdsplass og garasje ligger størsteparten av hagen, som i hovedsak er en jevn opparbeidet plen avgrenset med støttemur. Huset ligger altså innerst og bakerst.
Det reiser seg flott med åpen underetasje, altan som strekker seg bortover hele langveggen og forsvinner rundt på sørsiden. Huset har stående kledning malt offwhite og valmet tak. Det står flott på tomten, og underetasjens 4 blyglassvinduer med romanske buer signaliserer at vi har noe ekstra i vente. Huset fra 1982 fremstår velholdt. Blant annet har mange av vinduene blitt skiftet ut i årene 2008 til 2019.

Terrenget skråner og på baksiden er kun førsteetasje over grunnen. Fra hagen følger vi en vakkert oppmurt trapp og langs altanens sørside. Her opp åpner seg en plass som er steinsatt med nøye utvalgte naturstein, og innrammet av en like flott vinkelmur i naturstein der innerste hjørne er en peis og den ene siden har oppmurte sitteplasser. Fantastisk! Plassen har egen 1800-talls gatebelysning, og ved siden av ligger altanens sørside, Begge disse to plassene får sol hele dagen til langt på kveld. På østsiden finner vi en enda liten platting for de som ønsker å se den aller første morgensolen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Veslemyrveien 6 ligger på tettstedet Hannestad, 5 km unna Sarpsborg sentrum og 11 km fra Fredrikstad sentrum. Boligen ligger på et høydedrag, i et familievennlig nabolag med store eneboliger fra samme tiår. På slutten av 70-tallet fantes nemlig ingen hus her, og 10 år senere var hele området utbygd. Boligene her har god avstand til hverandre med fine, store hager, og nabolaget oppleves som grønt og naturnært, med skogen som reiser seg i ytterkant.

I lavlandet nedenfor renner Glomma vestover der den møter Visterflo ved Greåker for så å fortsette videre nedover mot Fredrikstad. Dette knutepunktet byr på butikker, spisested og pub. Idrettsforeninger, skoler og barnehager ligger i praktisk avstand. Matbutikken ligger 1,3 km unna, Hannestad barneskole 600 meter, Tuneskipet barnehage 170 meter unna — rett ved skogkanten og ungdomsskole 1,5 km. Yven idrettsforening ligger rett ved barneskolen, og er en naturnær fotballklubb med godt miljø.
Mot nord og vest ligger skogen — som er et fint turområde. På en høyde finner du utkikkspunktet Greåker fort, som er fin destinasjon der du ser helt ned til Fredrikstad og Hvaler.
Yven har enkel adkomst til både Sarpsborg og Fredrikstad, med god bussforbindelse. Sarpsborg sentrum byr på alle slags butikker, utesteder,

restauranter, og kulturtilbud. Du har også Kulåsparken, med sine flotte turstier, utescene og lekeplass. Fredrikstad derimot byr på en fantastisk bryggepromenade og noe større uteliv. Denne tilgangen pluss omkringliggende fasiliteter og ikke minst naturen, gjør Yven og Hannestad til et fint sted å bo.

Navnet Yven har en tusenårig historie fra de første gårdsbrukene i området. Stedet er faktisk omtalt i Eldre Edda! Yven betyr enten barlind på Gammel Norsk eller «Huset til guden Ull». Uansett, er dette et sted med en lang og spennende historie.

Offentlig kommunikasjon

Veslemyrveien 6 på Hannestad/Yven i Sarpsborg har flere offentlige transportmuligheter i nærheten. Den nærmeste bussholdeplassen er Damveien, omtrent 10 minutters gange unna, hvor busslinjene 4 (Fredrikstad–Kalnes) og 137 (Sarpsborg–Hannestad øst) stopper. Andre nærliggende holdeplasser inkluderer Trerørfabrikken og Nye Tindlundvei 55, begge cirka 14 minutters gange unna, betjent av linjer som 14 (Sarpsborg–Rekustad) og 150 (Opstad–Greåkerdalen).

Skoler og barnehager

Veslemyrveien 6 på Hannestad/Yven i Sarpsborg har et godt tilbud innen barnehage, skole og fritidsaktiviteter. I nærområdet finner du Hannestad barnehage, en privat barnehage med barn i alderen 0 til 5 år, og Tuneskipet barnehage, også privat, med barn i samme aldersgruppe. Begge barnehagene har gode fasiliteter og engasjerte ansatte. For skolebarn ligger Hannestad barneskole rett i nærheten, kjent for sitt fokus på sang, dans og drama, og med en romslig skoleplass omgitt av natur. Skolen tilbyr også skolefritidsordning (SFO) med varierte aktiviteter både inne og ute. Når det gjelder fritid, er Yven idrettsplass og Hannestad skole tilgjengelige for ballspill og andre aktiviteter. I tillegg finnes det flere fritidstilbud for barn og unge i Sarpsborg kommune, som ulike idrettslag, kor og danseskoler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2079/448:
30.01.1981 - Dokumentnr: 301056 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:2079 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1586337 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2079 Bnr:448

01.01.2024 - Dokumentnr: 666990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2079 Bnr:448

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging inkl. interiørveiledning og ubegrenset antall visninger kr. 15 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2025

Ansvarlig megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99770744

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Veslemyrveien 6

Veslemyrveien 6

Nabolaget Hannestadtunet-Langemyr - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl... 343 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	7 min 4.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 4.4 km

Offentlig transport

Damveien Linje 4, 137	9 min 0.7 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 54 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

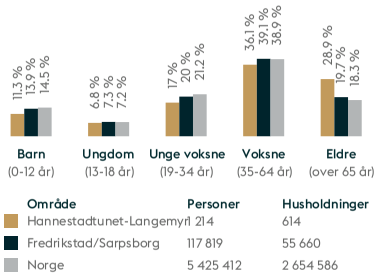
Barnehager

Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	15 min 1.2 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Borg	5 min
Coop Extra Alvim	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannestadtunet-Langemyr	214	614
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hannestad skole	5 min
Yven idrettsplass	7 min
InterPadel Sarpsborg	6 min
EVO Greåker	6 min

«Flott sted å bo helt enkelt, kort vei til alt.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Veslemyrveien 6
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 08/04/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2079, Bnr: 448
Hjemmelshaver:	Maria Gjestad & Eirik Andreassen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	578 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1981

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.03.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Eirik Andreassen
Tilstede under befaringen:	Maria Gjestad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Boligen står oppført i terreng, som skråner fra øst mot vest. Steinbelagt gårdsplass på fremside mot garasje og inngangsparti. Støttemurer mot vei med diverse hekkbeplantninger, ellers naturtomt på baksiden.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasje. Deler av yttervegger med leca som utvendig er slammet/pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres varierende alder på vinduer, fra byggeår, 2018/2019 og 2008.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 1.etasje, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og luftespalter i gesimskasser.

Boligen har terrasse i 1.etasje mot sør-vest og mindre terrasse mot nord. Terrassen mot sør-vest er oppført på pilarer av trekonstruksjon som er forankret mot bakken. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Rekkverk i stående format. Mindre terrasse mot nord, fundamentert på steiner og oppfylte masser, med tilfarere og terrassebord på overside.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig fra 1982 fordelt på 2 etasjer hvor underetasjen delvis ligger under terreng. Innvendig fremstår deler av boligen oppgradert/modernisert gjennom årene og har normal standard. Enkelte bygningsdeler innvendig bærer preg av ufagmessig utførelse. Utvendig fremstår det meste originalt fra byggeår, unntatt terrassegulv og rekkverk som nylig har blitt oppgradert av nåværende eiere. boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-U.etg: Varmekabler og peis/ildsted
-1.etg: Varmekabler, 2 stk luft til luft varmepumper og peis/ildsted

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.ETG
Vegger: Brystningspanel, slettmalt og trepanel. Fliser på bad
Tak: Trepanel, slettmalt og MDF
Gulv: Fliser, laminat og malt betong. Belegg på vaskerom

1.ETG
Vegger: Brystningspanel og slettmalt. Fliser på bad
Tak: Tak-ess, trepanel og slettmalt
Gulv: Laminat og fliser på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2 meter og opptil 10-15mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Generelt normal slitasje på gulver
-Det bemerkes mindre ujevnheter/skjevheter på laminatgulv på soverom i underetasjen
-Det registreres hulrom under flere fliser i vindfang, hall og stue i underetasje, uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Kun utført oppgradering av terrasse, nytt terrassegulv og rekkverk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	118	7			105	20
1.etasje	135			56	135	
SUM BYGNING	253	7		56	240	20
SUM BRA	260					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		28				28
SUM BYGNING		28				28
SUM BRA	28					

BRA-i:

Underetasje:
-Vindfang, hall, stue, soverom, gang, bad, vaskerom, badstue og treningsrom (bod)

1.etasje:
-Vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Underetasje:
-Bod

1.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i underetasjen er 2,30 meter
-Takhøyden i 1.etasje er 2,27 - 2,40 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende garasje på 28kvm (Det er kun foretatt en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt betongsåle med ringmur av leca. Yttervegger med uisolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre som utvendig er tekket med betongtakstein

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil
-Innlagt strøm med automatisk leddet garasjeport

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

08/04/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ikke kjent, det er støpt gulv mot grunn i underetasje. Deler av yttervegger med leca som utvendig er slammet/pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår med synlig knotteplast, takvann ledet mot avløpssystem.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:
-Synlig grunnmursplast mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng. Forhold/tilstand på drenering under terreng er ikke kjent, og ikke mulig å kontrollere
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført i terreng, som skråner fra øst mot vest. Steinbelagt gårdsplass på fremside mot garasje og inngangsparti. Støttemurer mot vei med diverse hekkbeplantninger, ellers naturtomt på baksiden.

-Ifølge Sarpsborg kommune ligger eiendommen helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunen aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket

Merknader:
-Relativt flatt terreng på baksiden med stedvis helning mot grunnmur som kan gi fuktpåkjenninger mot grunnmur og på rom ligger under terreng Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Steinbelagte arealer har noe ujevnheter hvor det kan samle seg vann
-Det er ikke etablert sikring/rekkverk på støttemurer med avstand over 0,5 meter ned til terreng

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringsåret. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut

Merknader:
-Avstand mellom terreng og trekledning er lavere enn anbefalt. Som vil gjøre veggkonstruksjon sårbar for fukt- og råteskader
-Vannbrett uten oppbrett på beslag som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det registreres lusinger/musesikring mellom påliggere, men det er større avstand enn 0,5 cm flere steder, hvor mus kan trenge inn i konstruksjon. Lokale tiltak med musesikring anbefales
-Trekledning er fra byggeår, hyppigere vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger på kunne påregnes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres varierende alder på vinduer, fra byggeår, 2018/2019 og 2008.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1 er vannbrett uten oppbrett på beslag som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Flere beslag viser tegn til avflassing, som gjør beslag sårbar for rustdannelser over tid
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.

-Takkonstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Gjennomgående lufting via raft nederst mot takfot

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Undertak, taktekking og tilhørende deler er fra byggeår.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

Merknader:
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen som begrenser motstandsdyktigheten på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Eldre fuktskjolder i deler av undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering, utette løsninger på taktekkingen eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid for undertak, taktekking og tilhørende deler er forbigått. Utskiftninger/omlegging av taket må kunne forventes i fremtiden, eksakt tidspunkt for utskiftning er vanskelig å si

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 1.etasje, loftet er delvis gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp og luftespalter i gesimskasser.

Merknader:
-Som nevnt i pkt 4.2, er det eldre fuktskjolder i undertak som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer. Det er i senere tid montert downlights i deler av etasjen mot loft, tilstand på evt. fuktsperre er ikke kjent
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, samt avtrekkskanaler. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens da det kan være varm luft i kanaler som føres i kaldere rom, som fører til kondens

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Boligen har terrasse i 1.etasje mot sør-vest og mindre terrasse mot nord. Terrassen mot sør-vest er oppført på pilarer av trekonstruksjon som er forankret mot bakken. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Rekkverk i stående format. Mindre terrasse mot nord, fundamentert på steiner og oppfylte masser, med tilfarere og terrassebord på overside.

Merknader:
-Det gjenstår arbeider med terrasse mot sør-vest på befaringsdagen, som skal ferdigstilles før salg
-Rekkverk måles også til under 1,0 meter og er for lav iht dagens krav. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Terrassebord er også montert med skjult innfesting, skjult innfesting er ofte ikke anbefalt på vanlig impregnerte bord. Terrassen får økt risiko for sprekking og deformasjoner, spesielt over tid under påvirkning av varierende temperaturer og klimafaktorer
-Eldre terrasse mot nord med tørkesprekker og slitasje, med behov for vedlikehold/oppgraderinger

7. Våtrom

7.1 Bad U.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

www.bmtf.no

Alder på badet er ukjent, det opplyses fra tidligere at badet ble pusset opp av tidligere eier.

Fliser på vegger og MDF i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på flis med glassvegg. Mekanisk avtrekk i tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Merkbare sprang/ujevnheter på veggfliser og ujevne fuger. Veggfliser er ikke fagmessig montert

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det måles motfall på ca. 0,5 cm på gulv utenfor dusj. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende
-Fall rundt sluk i dusj er manglende, ved test av vanninstallasjon blir vann liggende og renner ikke mot sluk
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,0 cm, terskel er også tilnærmet flat som gir en indikasjon på at membrankant ikke er ført tilstrekkelig opp mot terskel slik at høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt
-Ujevnheter og merkbare sprang på flere fliser, gulvfliser er ikke fagmessig montert

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

www.bmtf.no

Type membran er ukjent og ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført fuktmåling fra tidligere hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(stue) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre plastsluk med ingen tegn til mansjett eller klemring. Det er eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring. Ved manglende bruk av mansjett vil gulvkonstruksjon og tilstøtende deler være sårbar ved at vann kan trenge inn under gulv
-Synlig membran rundt rør til servant, utførelsen er ikke fagmessig da membran er smurt utenpå fliser
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

7.2 Vaskerom U.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom antatt fra byggeår

Malt trepanel på vegger og tak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, blandebatteri på vegg, varmtvannsbereder, vannmåler og stoppekran.

Merknader:
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk på gulv med varmekabler.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles svakt ledende fall fra vegger mot sluk

Merknader:
-Belegg har løsnet rundt røropplegg til vanninntak, det er også registrert luftrom, samt noe porøst belegg
-Belegg er fra byggeår og er modent for oppgradering
-TG-3 er satt på bakgrunn av alder og tilstand, punket kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegg på gulv, malt trepanel på vegger.

-Det ble utført fuktmåling fra åpen tilliggende konstruksjon under trapp. Uten funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Belegg har løsnet rundt røropplegg til vanninntak, det er også registrert luftrom, samt noe porøst belegg
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Vaskerommet må påregnes rehabilitert for å tåle videre fremtidig bruk. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.2

7.3 Bad 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Alder på badet er ukjent.

Fliser på vegger og malt trepanel i tak med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer, skaper og speil, vegghengt toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Det registreres noe avskallete fliser, riss og sprekker i fuger og bom på fliser. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det ligger mindre vann i bunn av skap til servant, ytterligere undersøkelser anbefales
-Himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Gulvet er tilnærmet flatt og det er målt motfall mot dør til gang og soverom på ca. 1,0 cm. Fall rundt sluk er også manglende, samt manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Ved manglende fall på gulv og motfall, vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt ved lekkasje
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, estimert pris og evt. utbedringer må sees på i sammenheng med pkt 7.3.3 (membran)

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ukjent og ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført fuktmåling fra tidligere hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre plastsluk under kabinett, ingen tegn til mansjett/membran. Det observeres belegg dypt i sluket. Ut ifra forhold tolkes det ut som fliser er lagt over eksisterende gulvbelegg som antas å være fra byggeår. Belegg oppleves som noe porøst
-Synlig membran rundt rør til servant, utførelsen er ikke fagmessig da membran er smurt utenpå fliser
-Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet, eksakt alder på membran er også ukjent men antas å være av eldre dato
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit profilert kjøkken fra IKEA

Malte slette vegger med flis over benk, malte takbjelker i tak med tapet og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask i porselen og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er ikke montert automatisk lekkasjesikring eller komfyrvakt, det anbefales at dette ettermonteres
-Vanninstallasjon er fra byggeår
-Vindu er bak vanninstallasjon, materiale kan være utsatt for vannsprut/vannsøl. Det er tegn på treforing at den har blitt utsatt for vannsøl

9. Rom under terreng

9.1 Deler av underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av underetasjen ligger under terreng, innredete rom med påforede vegger med med trepanel, trepanel, MDF og slettmalt tak. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på bad.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

Merknader:
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser, laminat og malt betonggulv.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:
-Om det er etablert fuktsperre mot grunn er ikke kjent. Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Det registreres hulrom under fliser i vindfang, hall og stue uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det registreres en del ujevnheter på laminatgulv på soverom. at det måles høydeforskjeller

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført fuktmåling fra tidligere hulltaking i påforet yttervegg mot vest og øst.

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens. Det ble målt vesentlige høyere verdier i påforet vegg mot vest enn mot øst
-Påforet veggkonstruksjon er også utført etter eldre byggeskikk som ikke er en anbefalt løsning iht dagens krav/utførelse
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

©mstr.no

www.bmtf.no

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på vaskerom i underetasjen
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket

Merknader:
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-Korrosjonsdannelser på kobberrør til bereder, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer
-Vegghengt toaletter har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nyere arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
-Anlegget er fra byggeår, det må kunne forventes utskiftninger/oppgraderinger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byggeår

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet via fast strøm og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:
-El-tilkobling er noe løs og det er observert korrosjon på rørtilkobling til varmtvann
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er moden for utskiftning

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Daikin, plassert i stue. Eldre varmepumpe ved gangen er frakoblet og ikke lenger i bruk.

-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Mekanisk vifte på loft fra antatt byggeår.

Merknader:
-Avtrekk på våtrom indikerer lite trekk ved test med papirark, service på loftsvifte er ukjent. Loftsvifte er trolig av eldre dato
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i underetasjen. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 30 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er ikke fremlagt godkjente tegninger for boligen. Det er da ukjent om dagens bruk er i tråd med gitt tillatelse fra kommunen ved oppføring av boligen
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Avstand mellom spiler på innvendig rekkverk er over 10cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm. Høyde er også under 0,9 meter

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing utført på ildsteder, 15.05.2023 og 06.05.2016. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Synlig grunnmursplast mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng. Forhold/tilstand på drenering under terreng er ikke kjent, og ikke mulig å kontrollere -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng på baksiden med stedvis helning mot grunnmur som kan gi fuktpåkjenninger mot grunnmur og på rom ligger under terreng Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag -Steinbelagte arealer har noe ujevnheter hvor det kan samle seg vann -Det er ikke etablert sikring/rekkverk på støttemurer med avstand over 0,5 meter ned til terreng
2.1	Yttervegger
	-Avstand mellom terreng og trekledning er lavere enn anbefalt. Som vil gjøre veggkonstruksjon sårbar for fukt- og råteskader -Vannbrett uten oppbrett på beslag som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det registreres lusinger/musesikring mellom påliggere, men det er større avstand enn 0,5 cm flere steder, hvor mus kan trenge inn i konstruksjon. Lokale tiltak med musesikring anbefales -Trekledning er fra byggeår, hyppigere vedlikehold, oppgraderinger og utskiftninger på kunne påregnes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1 er vannbrett uten oppbrett på beslag som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Flere beslag viser tegn til avflassing, som gjør beslag sårbar for rustdannelser over tid -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen som begrenser motstandsdyktigheten på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid -Eldre fuktskjolder i deler av undertaket, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering, utette løsninger på taktekkingen eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon -Over halvparten av forventet bruks- og levetid for undertak, taktekking og tilhørende deler er forbigått. Utskiftninger/omlegging av taket må kunne forventes i fremtiden, eksakt tidspunkt for utskiftning er vanskelig å si
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Som nevnt i pkt 4.2, er det eldre fuktskjolder i undertak som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer. Det er i senere tid montert downlights i deler av etasjen mot loft, tilstand på evt. fuktsperre er ikke kjent -Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, samt avtrekkskanaler. Ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens da det kan være varm luft i kanaler som føres i kaldere rom, som fører til kondens
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det gjenstår arbeider med terrasse mot sør-vest på befaringsdagen, som skal ferdigstilles før salg -Rekkverk måles også til under 1,0 meter og er for lav iht dagens krav. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Eldre terrasse mot nord med tørkesprekker og slitasje, med behov for vedlikehold/oppgraderinger
7.1.1	Bad U.etg Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Merkbare sprang/ujevnheter på veggfliser og ujevne fuger. Veggfliser er ikke fagmessig montert
7.1.2	Bad U.etg Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det måles motfall på ca. 0,5 cm på gulv utenfor dusj. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende -Fall rundt sluk i dusj er manglende, ved test av vanninstallasjon blir vann liggende og renner ikke mot sluk -Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,0 cm, terskel er også tilnærmet flat som gir en indikasjon på at membrankant ikke er ført tilstrekkelig opp mot terskel slik at høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt -Ujevnheter og merkbare sprang på flere fliser, gulvfliser er ikke fagmessig montert
7.1.3	Bad U.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk med ingen tegn til mansjett eller klemring. Det er eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring. Ved manglende bruk av mansjett vil gulvkonstruksjon og tilstøtende deler være sårbar ved at vann kan trenge inn under gulv -Synlig membran rundt rør til servant, utførelsen er ikke fagmessig da membran er smurt utenpå fliser -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
7.2.1	Vaskerom U.etg Overflate vegger og himling
	-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
7.3.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det registreres noe avskallete fliser, riss og sprekker i fuger og bom på fliser. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det ligger mindre vann i bunn av skap til servant, ytterligere undersøkelser anbefales -Himling i våtsone er ikke av egnet fuktbestandig materiale. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på himling
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre plastsluk under kabinett, ingen tegn til mansjett/membran. Det observeres belegg dypt i sluket. Ut ifra forhold tolkes det ut som fliser er lagt over eksisterende gulvbelegg som antas å være fra byggeår. Belegg oppleves som noe porøst -Synlig membran rundt rør til servant, utførelsen er ikke fagmessig da membran er smurt utenpå fliser -Det foreligger ingen dokumentasjon for arbeider utført på badet, eksakt alder på membran er også ukjent men antas å være av eldre dato -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
9.1.1	Deler av underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Deler av underetasje Gulvets overflate
	-Om det er etablert fuktsperre mot grunn er ikke kjent. Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Det registreres hulrom under fliser i vindfang, hall og stue uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Det registreres en del ujevnheter på laminatgulv på soverom. at det måles høydeforskjeller
9.1.3	Deler av underetasje Fuktmåling og ventilasjon

	-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens. Det ble målt vesentlige høyere verdier i påforet vegg mot vest enn mot øst -Påforet veggkonstruksjon er også utført etter eldre byggeskikk som ikke er en anbefalt løsning iht dagens krav/utførelse -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens -Korrosjonsdannelser på kobberrør til bereder, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer -Vegghengt toaletter har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig -Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for nyere arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende -Anlegget er fra byggeår, det må kunne forventes utskiftninger/oppgraderinger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-El-tilkobling er noe løs og det er observert korrosjon på rørtilkobling til varmtvann -Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er moden for utskiftning
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig
10.5	Ventilasjon
	-Avtrekk på våtrom indikerer lite trekk ved test med papirark, service på loftsvifte er ukjent. Loftsvifte er trolig av eldre dato -Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom -Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom U.etg Overflate gulv
	-Belegg har løsnet rundt røropplegg til vanninntak, det er også registrert luftrom, samt noe porøst belegg -Belegg er fra byggeår og er modent for oppgradering -TG-3 er satt på bakgrunn av alder og tilstand, punket kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.3
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Vaskerom U.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg har løsnet rundt røropplegg til vanninntak, det er også registrert luftrom, samt noe porøst belegg -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Vaskerommet må påregnes rehabilitert for å tåle videre fremtidig bruk. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.2.2
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet er tilnærmet flatt og det er målt motfall mot dør til gang og soverom på ca. 1,0 cm. Fall rundt sluk er også manglende, samt manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Ved manglende fall på gulv og motfall, vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt ved lekkasje -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, estimert pris og evt. utbedringer må sees på i sammenheng med pkt 7.3.3 (membran)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
30-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Veslemyrveien 6, 1715 YVEN

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Eirik Andreassen, Maria Theresa Persson Gjestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 9908418
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt bad i 1 etg. Utført i 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført av forrige eier i 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til om det fins

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Rev gamle veranda og bygget ny. Ble gjort i 2024/2025. Utført av nåværende eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida. Montert jordfeilautomat i 2006. Byttet termostater i 2019. Spotter utvendig montert i 2019. Hele El-anlegget sjekket i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Det har vært byttet ut noen stener på garasjen som var sprekt. Og byttet 1 sten på huset som var sprekt. I tillegg var 1 sten sklidd ned, den er nå festet. Noe fuktskjolder på undertak der stener er byttet. Er tørt nå. Ble oppdaget i 2024 av nåværende eier.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Et veldig rolig nabolag

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Huset er bygd på fjell.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Forrige eier har bodd i huset siden det ble bygd i 1982/83

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

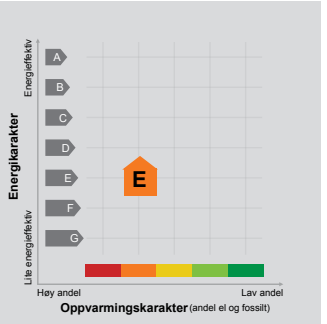
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0087/25

ENERGIATTEST

Adresse	Veslemyrveien 6
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2079
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13660107
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105332
Dato	10.04.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

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

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler | Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

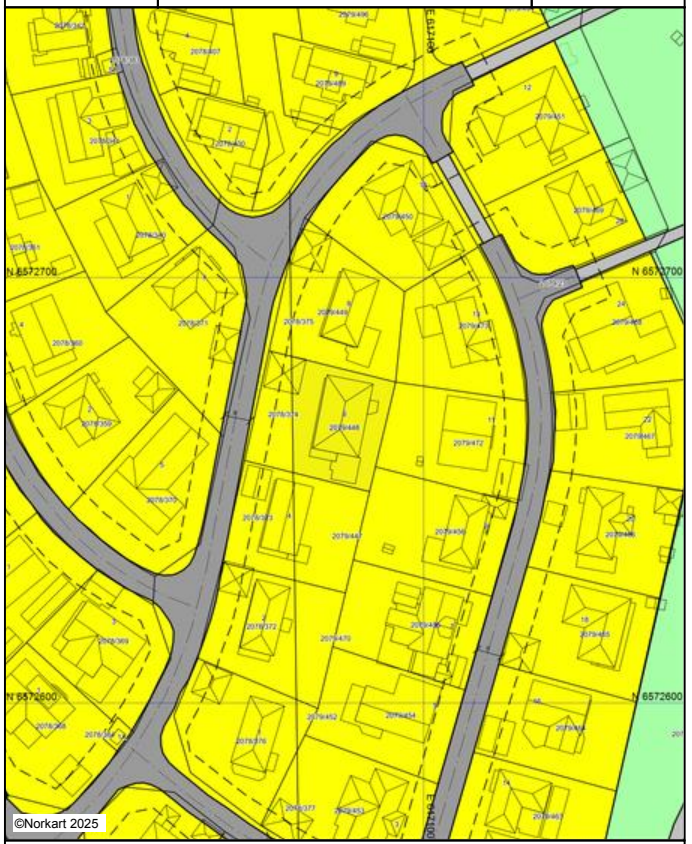
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2079/448
Adresse: Veslemyrveien 6
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Konsentrert småhusbebyggelse
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Offentlig/Almennyttig
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Friluftsformål
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift bredde

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2079/448
Adresse: Veslemyrveien 6
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VESLEMYR - FELT 7

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 26.06.1979.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **12.09.1979.**

Revidert: **14.11.1995.**

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Området kan bebygges med frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse i inntil 1½ etasje.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn, ligger tilrette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
Utnyttelsesgraden skal ikke overskride 0,25 for eneboligfeltet og 0,30 for den konsentrerte småhusbebyggelse.

3. Bebyggelsesplan for konsentrert småhusbebyggelse, som viser boligenes plassering, skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Det skal avsettes en garasjeplass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig.

5. Garasje bør anmeldes samtidig med bolighuset og skal være tilpasset dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjen skal ikke ha større grunnflate enn 40 m2.

6. Boligene i Blåbærveien 1 til 23, unntatt nr. 16, Kreklingveien 1 til 13, unntatt nr. 11, Tyttebærveien 1 til 40 og Veslemyrveien 1 til 13, unntatt nr. 10 og 12 skal ha en vegg mot Nord/Øst uten åpninger (fasadefri).

7. Inngjerding av eiendom mot vei og naboeiendom skal utføres i naturlige materialer som f.eks. stein, tre eller beplantning. All annen form for inngjerding må godkjennes av bygningsrådet. All inngjerding eller beplantning i frisiktssonen må ikke overstige en høyde av 80 cm over veibanen.

8. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

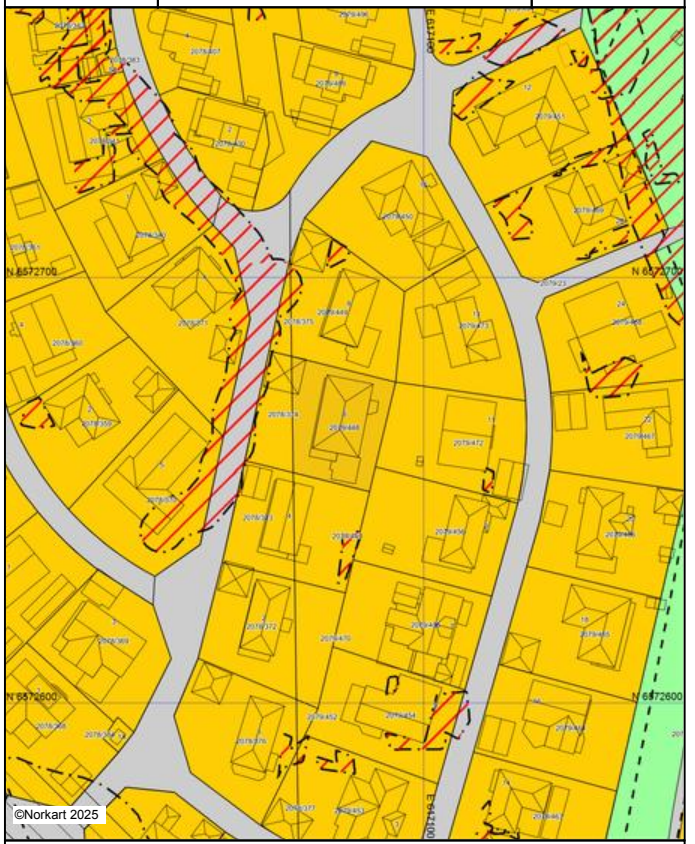
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2079/448
Adresse: Veslemyrveien 6
Utskriftsdato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2079/448		
Utskriftsdato	26.03.2025	**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.

4 Berørte datasett

- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kilde	Sarpsborg kommune	**Versjon**	16.01.2025



Om datasettet

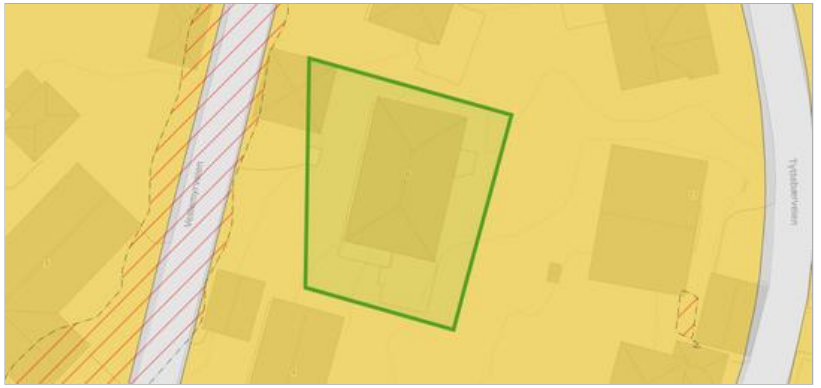
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-	2
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-	1

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

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

Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

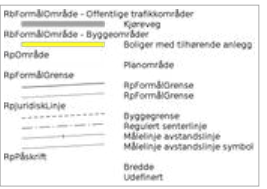
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22025	Veslemyr - felt 7	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22025)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	448	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veslemyrveien 6, 1715 YVEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 578 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 578 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22025
Navn	Veslemyr - felt 7
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1146/2225.pdf
Delarealer	**Delareal** 578 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

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.

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2079	Bruksnr.	448	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26823730	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13660107	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Veslemyrveien 6, 1715 YVEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peis 17 A

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.05.2023	Tilsyn	06.05.2016	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26823730

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	448	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veslemyrveien 6, 1715 YVEN								

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	7 000,00 kr
Eiendomsskatt	10 252,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 582,65 kr
Vann	5 221,20 kr
Sum	**26 567,85 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	805,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	418,34 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	127 m3	26,94 kr	1/1	0 %	3 421,06 kr	3 421,06 kr
Forbruk avløp i fjor	127 m3	41,70 kr	1/1	0 %	5 295,90 kr	5 295,90 kr
Eiendomsskatt Bolig	2847900 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	10 252,00 kr	3 417,33 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	210,92 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	166,66 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	653,34 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	983,34 kr
Antatt forbruk vann i år	125 m3	26,94 kr	1/1	0 %	3 367,19 kr	1 122,40 kr
Antatt forbruk avløp i år	125 m3	44,92 kr	1/1	0 %	5 615,63 kr	1 871,88 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-80 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 155,00 kr	-2 155,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-80 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-3 336,00 kr	-3 336,00 kr
				Sum	**32 073,78 kr**	**12 875,17 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	VESLEMYRVEIEN 6 A	Beregnet areal	578.4
Etablert dato	30.01.1981	Historisk oppgitt areal	578,8
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	2079/448
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2079/448
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.01.1981			2079/23 (-578,8), 2079/448 (578,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572665.59	617080.18	0	Ja	578.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJESTAD MARIA THERESA P F150782*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Veslemyrveien 6 1715 1715 YVEN	Bosatt (B)
ANDREASSEN EIRIK F190469*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Veslemyrveien 6 1715 1715 YVEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Veslemyrveien 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2305 Langemyr	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13660107		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1982

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-2079/448

Norkart
Utskriftsdato: 26.03.2025 09:35

1: Bygning 13660107: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.10.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	262
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	262
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	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1982	15.10.1982

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Veslemyrveien 6	H0101	2079/448	262	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	132	0	132	0	0	0
U01	0	130	0	130	0	0	0

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

Utskriftsdato: 26.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	448	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Veslemyrveien 6, 1715 YVEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23023405	320	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	127

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Veslemyrveien 6 1715 YVEN

Betegnelse: Gnr 2079, bnr 448 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no