

Jonas Lies gate 15



Velkommen til

Jonas Lies gate 15



Salgsoppgaven produsert 26. september 2023

Sentrum

Praktfullt renovert 1800-talls bolig i sentrum. Skjermet med en nydelig hage. Gammelt møter nytt i en stilfull samklang.

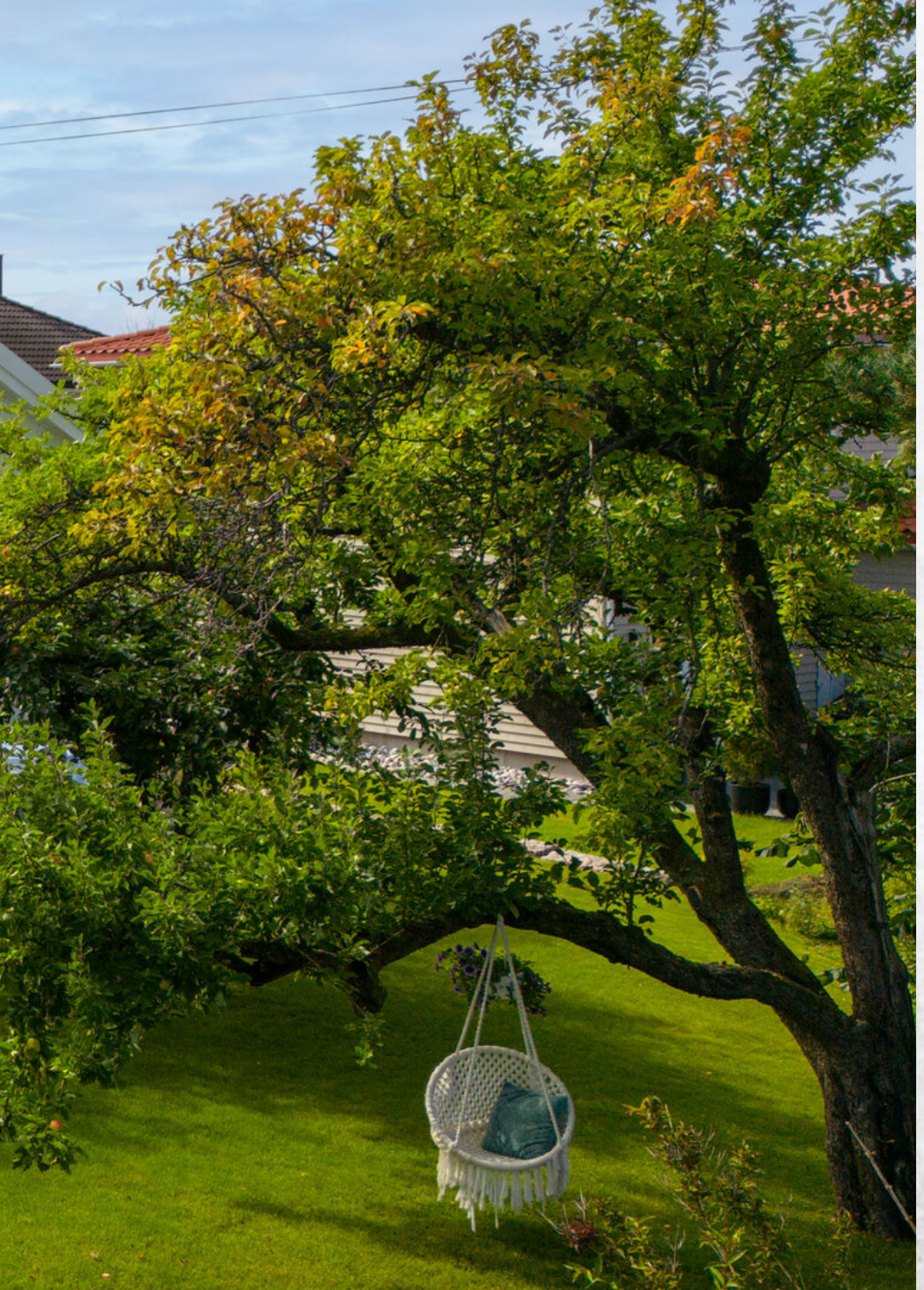
Prisantydning	7 750 000,-
Omkostninger	214 490,-
Totalpris	7 964 490,-
P-ROM	172 kvm
Bruksareal (BRA)	172 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1920

Tomt	942 kvm, eiet

Megler	Karl David Torp Iversby
Telefon	922 83 824
E-post	k.iversby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

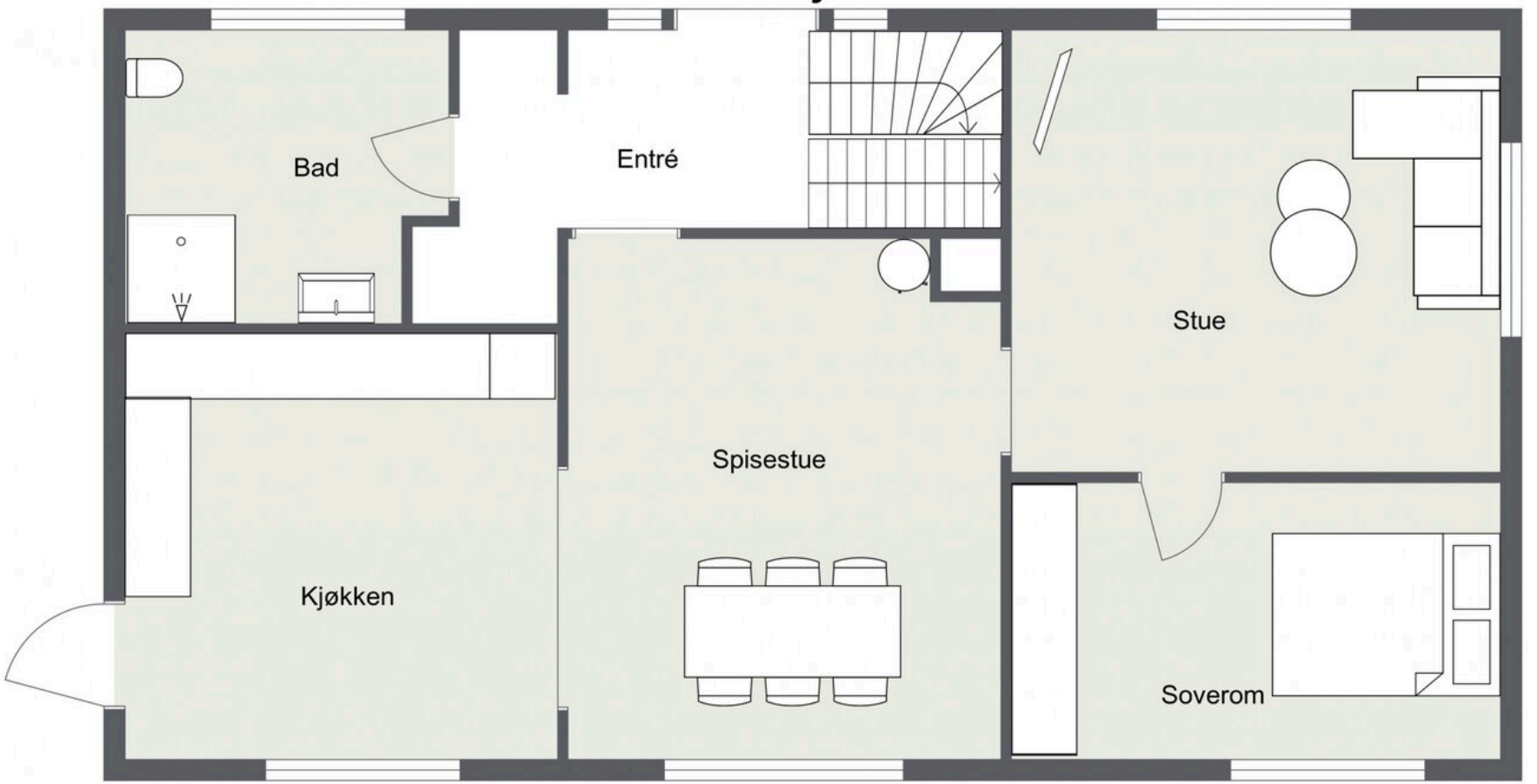
- Jonas Lies gate 15 ligger nesten midt i Sarpsborg, kun 400 meter unna torget. Denne renoverte boligen fra 1800-tallet ligger i hjertet av et rolig kvartal med pene, renoverte, eldre villaer. Å finne en eiendom med så stor, frodig og skjermet hage sentralt er svært uvanlig. I kort gangavstand finner du svømmehall, skoler, butikker og kulturtilbud. Huset fremstår nytt i klassisk drakt, omgitt av en frodig og flott opparbeidet hage med bla. gamle frukttrær og en kjøkkenhage. De mange imponerende uteplassene prydes av skifer og granittblokker. Over sine to etasjer, fremstår boligen svært gjennomtenkt og forseggjort – med flott materialbruk og spennende sammensetninger av mønster og farger. Flotte bad, kjøkken og stuer - til og med vinkjeller! Det er uvanlig lekkert.

Arealer og innhold

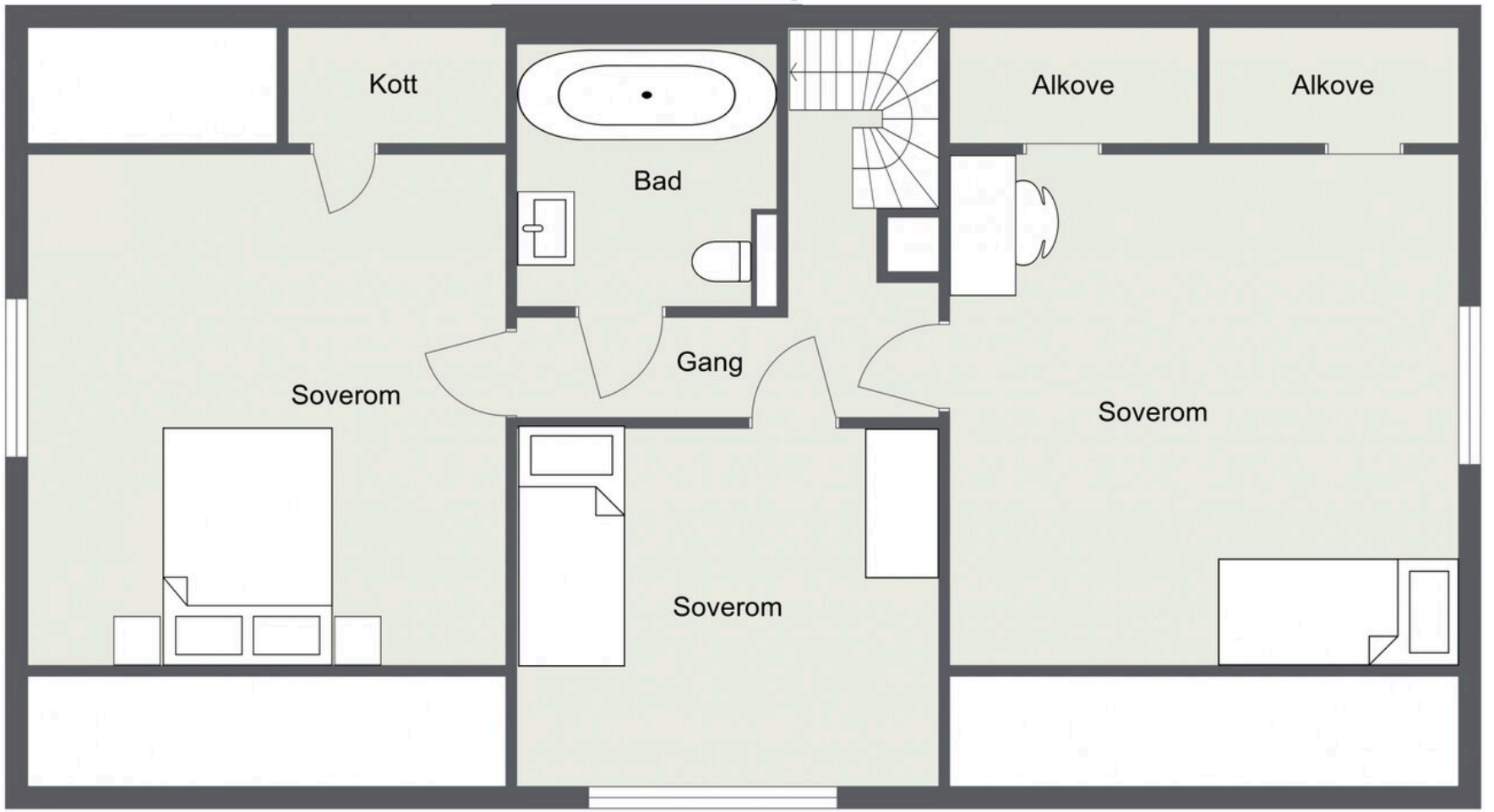
Bruksareal (BRA):	172 kvm
Primærrom	172 kvm

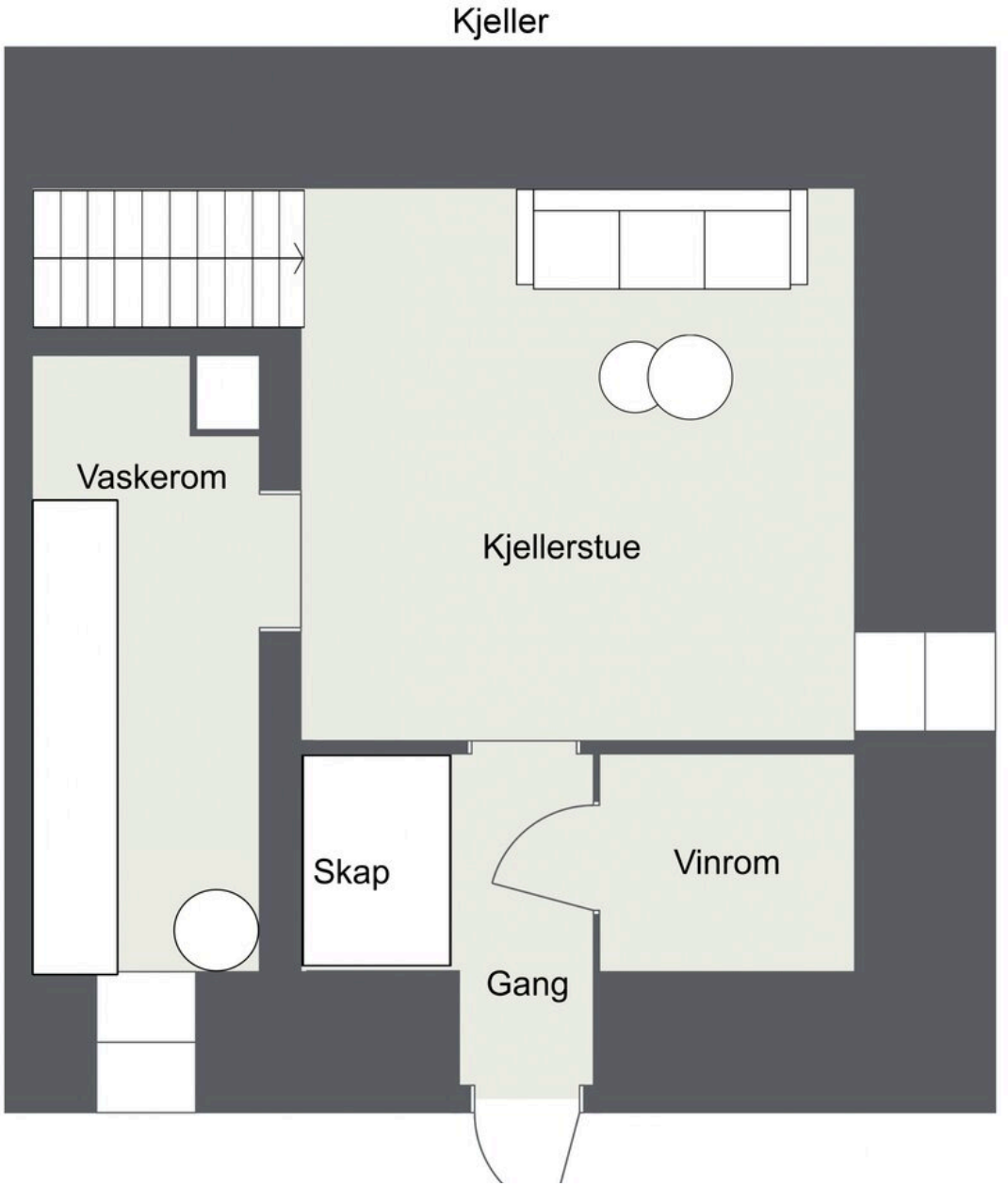
Beskrivelse

1.etasje



2.etasje




Kjeller
Vaskerom
Kjellerstue
Skap
Vinrom
Gang



















































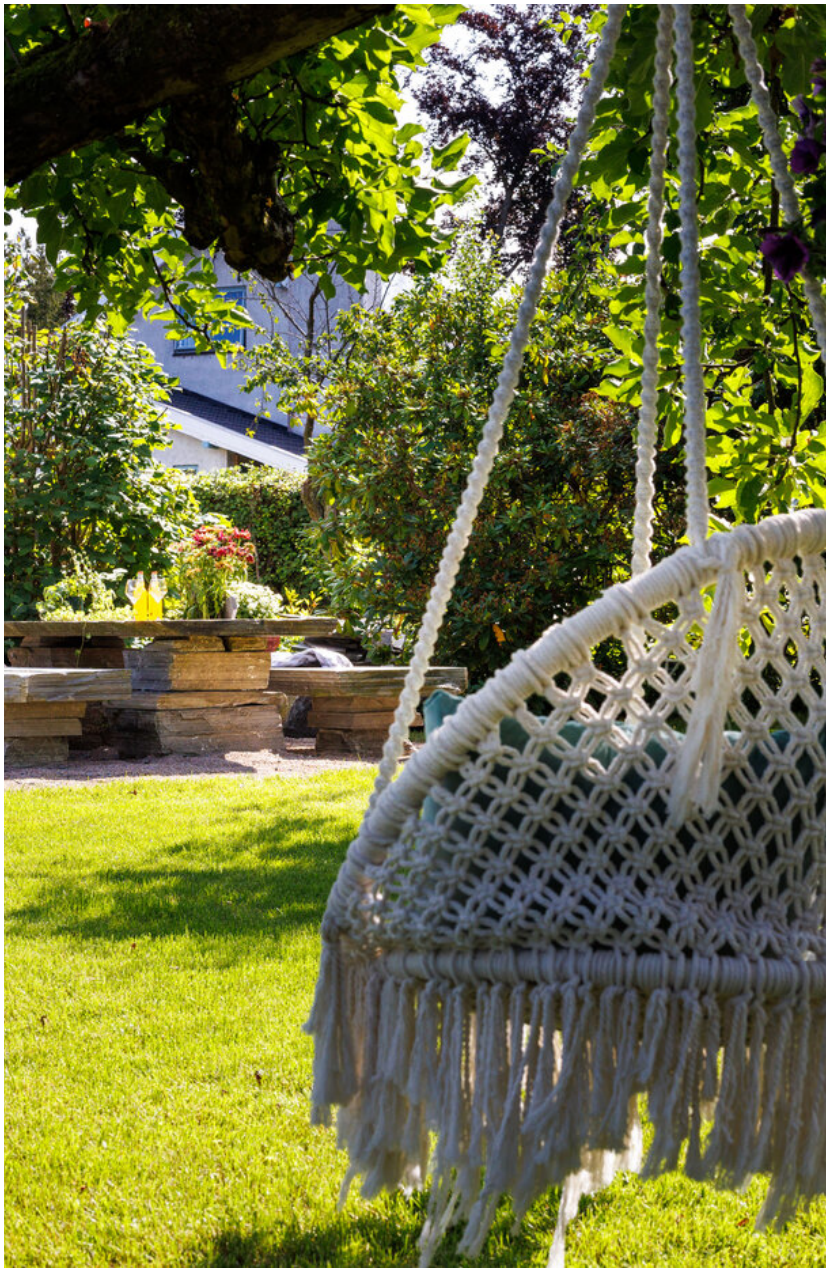

Carlsberg
ØL
ØL

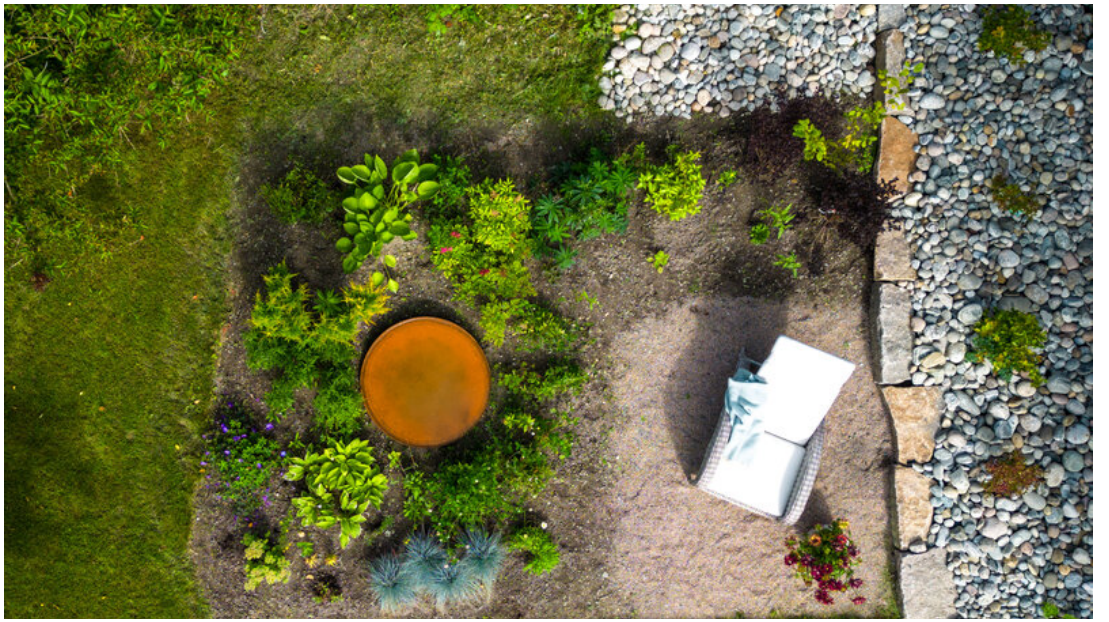






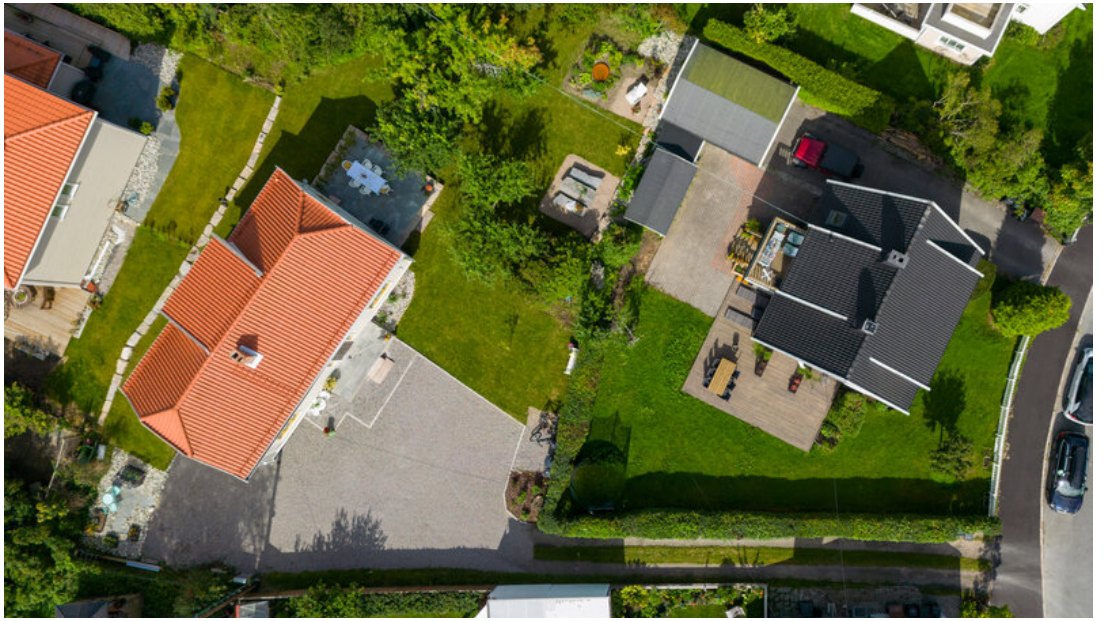




















Informasjon

Jonas Lies gate 15

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
30-0105/23

Adresse
Jonas Lies gate 15 1723 SARPSBORG

Matrikkel
Gnr 1, bnr 1171 (ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Selgere
Glenn Andre Lislerud
Gjermund Nylund Storsveen

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
193 750,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
194 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
214 490,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 944 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 964 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Objekttype
Enebolig

Areal
P-rom: 172 kvm, BRA: 172 kvm

Antall soverom
4

Antall bad
2

Byggeår
1920

Etasje
2

Takstmann
Torstein Pedersen

Byggemåte
Dette er en bolig som trolig er bygget på slutten av 1800-tidlig 1900-tall. Mur med

granittblokker/natrustein. Tømmervegger utforet og etterisolert med 10cm isolasjon. Etasjeksillere i tømmerkonstruksjon. Vinduer med 2- lags isoleringsglass. Yttervegger kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjon med plassbygde takstoler, utvendig tekket med teglstein. Takrenner og nedløpsrør med Aluzink.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alle våtrom er bygget nye fra bunn av. Bad 1 etasje er bygget av Håndverk Service AS. Bad 2 etasje og vaskerom er bygget som egeninnsats faglært tømrer/byggmester og takstmann.
Arbeid utført av: Håndverk Service AS og egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Beskrivelse: Begge bad har ny smøremembran på vegger og gulv. Vaskerom har smøremembran på gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
Beskrivelse: Oppgradering av bolig er omsøkt, men oppbygging av bad i boenhet er ikke søknadspliktig.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Alt av vann og avløp i bolig er byttet og dermed helt nytt helt ut til kommunal påkobling i vei. Arbeidet er utført av fagkyndig rørlegger.
Arbeid utført av: ABC VVS AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Beskrivelse: Det er i 2022 drenert rundt grunnmur som har kjeller. Grunnmur er av eldre granitt og betong. Grunnmur er tykkere over bakken enn under bakken og det er derfor ikke fjernet alt av løsmasse inn mot grunnmur før ny drenering da dette ville svekket grunnmur. Det er lagt drensrør i bunn av grunnmur som videre er lagt ned til kommunal vei for mulig til separering fra avløp når kommune en gang separer overvann og avløp i vei. Arbeider er meldt inn til til VA avdeling i kommune. Arbeider utført av Greåker Graving og Transport AS.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Beskrivelse: Verd kjøp av bolig var det store lekkasjer og skader på tak. Tak er rivet ned til undertak. Deler av undertak er byttet, samt hele oppløft på vestside av bolig er bygget opp med ny konstruksjon. Hovedtak er påforet, rettet og isolert på overside med 5 - 10 cm trefiberisolasjon. Innvendig er areal over over 2 etasje fullisolert så langt det er latt seg gjøre. Tak er tekket med ny diffusjonsåpen takduk og det er lagt ny tegl takstein. Arbeid er utført av Håndverk Service AS med bistand av fagkyndig eier.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Pipe av eldre teglstein. Pipe ble ved ombygging av tak, revet ned til loft pga skader på pipe over tak og murt opp på nytt med nyinnkjøpt eldre teglstein. Opprinnelig peis i stue ble fjernet og det ble montert en noe eldre klebersteinpeis. Det er utført kontroll av brann og feiervesen i september 2023, uten avvik.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Beskrivelse: Bolig er bygget en gang på 1800 tallet. Videre ble det gjort en stor

ombygging av bolig i ca 1935 som er i trå med ca slik boligkroppen fremstår i dag. Det er bevist ikke rettet gulver eller vegger innvendig under oppussing da dette er en del av sjarmen i boligen. Grunnmur er av granitt og er etter hva vi har erfart, stabil med de skjevheter og sprekker som er. Grunnmur har mye sprekker og skader utvendig. Utbedring er overflate på grunnmur er en av de få arbeider som ikke ble utført under rehabilitering av bolig i 2021-2023.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Beskrivelse: Det er observert noen sølvkre i bolig noen få ganger. Det er ved rehabilitering av bolig vært omfattende råteskader på bolig. Råteskader er i stor grad utbedret, men med et tømmerhus med en slik høy alder er det ikke mulig å fjerne alt treverk som har hatt tidligere råteskader. Alt trevirke som er ansett som nødvendig å bytte er byttet. Gulv i 1 etasje ned mot krypekjeller er lite tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke gjort noen arbeider eller kontroll av dette gulvet.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja: kun av faglært
Beskrivelse: Komplett nytt elektrisk anlegg 2022-2023. Nytt helt frem til strømstolpe på tomtegrense. Røranlegg er lagt opp an Håndverk Service AS, varmekabler på gulv i entré, og begge bad er lagt av Skjeberg Elektro AS, mens resterende arbeide med elektrisk anlegg er utført av Installatøren Fredrikstad AS
Arbeid utført av: Installatøren Fredrikstad AS, Skjeberg Elektro AS og Håndverk Service AS

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Beskrivelse: Erase elbillader montert på husvegg. Arbeid utført av Installatøren Fredrikstad AS

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Hele bolig er fra utsiden revet helt ned til tømmervegger. Alle arbeider er utført av Håndverks Service AS og av fagkyndig eier. Garasje er revet i 2021 og det er oppført ny skiferbelagt terrasse. Granittblokker er montert av Greåker Graving og Transport AS, mens skifer er lagt som egeninnsats
Arbeid utført av: Håndverk Service AS

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ombygging av bolig og rivning av garasje er omsøkt og godkjent i kommunen 18.03.2021. Ferdigattest gitt 29.09.2023. Det er i dag innredet kjellerstue, vaskerom og vinrom i kjeller. Det er noe usikkert hva dette opprinnelig er tegnet inn som. Søknad 18.03.2021 omfattet ikke kjeller. Det kan dermed være noe avvik på plantegning i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Beskrivelse: Vedtak godkjent på ombygging av bolig 18.03.2023. Ombygging og løsninger i samråd med Sarpsborg kommune og fylkesmann. Bolig er verneverdig.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Beskrivelse: Øst for eiendom er det planer om utbygging av boligblokk i flere etasjer. Utbygging vil etter vår oppfatning ikke påvirke eiendommen i store grad.

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

Beskrivelse: Det er lagt fiberkabler flere steder langs tomtegrense til flere av eiendommer. Ny tomannsbolig i Hans Nielsen Hauges Gate 48 b&c, har strøm lagt over tomten fra strømskap som står sør på eiendommen.

Energimerking

D - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmefolie i oppholdsrom i 1. etg. Varmekabler på bad og entre/gang. Lukket vedfyring, opplyst av eier som ikke vært i bruk, men nylig kontrollert og godkjent for bruk av Sarpsborg brann- og feievesen.

Innhold

Allerede i entreen åpenbarer boligens grunnholdning seg: Smakfull, leken og forseggjort. Vi befinner oss et sted mellom det klassiske 1800-tallet, 50-tallets farger og mønster og nåtid, og nesten alt er nytt. Trappeoppgangen er malt i to grønntoner, og noe av dette grønne hentes opp i gulvflisene. Ser vi på badet finner vi sjøgrønne veggfliser i fiskebeinsmønser og sorte granittfliser på gulvet. Forgylte armaturer og beslag klinger vakkert mot den grønne. Servantskapet later til å være en ombygd antikvitet. Herlig! Fargepaletten matcher med entreen, og forteller om en førsteklasses bevissthet rundt koloritt, materialsammensetninger og stilarter.
To stuer og kjøkken ligger halvåpent på rad etter hverandre. Her tegnes rommene opp i stramme linjer av hvit belistning og hvitt tak mot en elegant sandfarget rutemønstret tapet. Denne har igjen slektskap med gulvet – en mattlakkert parkett i hollandsk rutemønster. Legg merke kakkelovnen – kleberstein, med dører og gulvplate i messing. Alle rommene har flotte, dype vinduskarmer og rikt lysinnslipp. Kjøkkenet er innredet i benkehøyde med fronter i en helt vill blåfarge. Det er levert av danske Aubo. Håndtakene på skuffer og skap er nok en gang forgylt, og benkeplaten er av stein!
Ovenpå finner vi flere soverom, og enda et lekkert bad – dette med frittstående, skålformet badekar og antikk innredning med servant plate i marmor. Flisene er også her inspirert av klassiske mønster. En tur ned i kjelleren avslører en stue, et velutstyrt vaskerom, en gang med svært praktisk lagringsplass og en egen vinkjeller. Denne boligen er en opplevelse – bevisst utformet og virkelig lekker.

Standard

Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Tilstandsgrad på alder, sprekker og avskallinger i puss. Muren er ikke utbedret ved rehabiliteringen og er en granitt og betongmur. Eier har utført noe utbedringer imot pus og sprekker, men muren er med høy alder og det må forventes vedlikehold og rehabilitering av mur.

1.2 Krypekjeller
Tilstandsgrad på alder og konstruksjon. Dette en en konstruksjon med svært høy alder, og det må anbefales å gjøre jevnlig undersøkelser og iverksette tiltak ved forhøyet fuktighetsnivå i krypkjeller. Det kan anbefales å få etablert enda bedre ventilering i rommet og luftgjennomstrømning.

2.1 Yttervegger
Tilstandsgrad på konstruksjon med høy alder. Selve konstruksjonen er en tømmerkonstruksjon fra slutten av 1800 til tidlig 1900. Det påpekes at yttervegger er rehabilitert og fremstår i god stand samsvarende med rehabilitering, men at konstruksjon er fra byggeår. Behov for tiltak mellom mur og konstruksjon, som kan utbedres ved rehabilitering av muren.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
Tilstandsgrad på alder, ventilasjon og planavvik. Konstruksjon med høy alder og skjevheter, samt lite ventilering av loftsrommene, og luftutveksling. Det må anbefales å etablere bedre ventilering i rommene. Dette kan etableres ved ventiler i yttervegger.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Tilstandsgrad på lite tilluft og avtrekk. Det kan anbefales å montere veggventiler og mekanisk avtrekk på vaskerom.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Tilstandsgrad på lufting ikke ført over tak/til det fri. Avsluttet med Durgoventil på kneloft. Dette er en løsning ofte benyttet, men anses som ett avvik til krav om lufting ført over tak/til det fri. Påpekes at det er ny vannistallasjon fra 2022.

10.5 Ventilasjon
Tilstandsgrad på naturlig ventilasjon. Det er boret ut ventiler i yttervegger i 1. etasje som vil være tilfredsstillende. Anses som ikke tilstrekkelig luftutveksling og tilluft i kjeller og 2. etasje da det ikke er ventiler i disse etasjene. Det er ikke mekanisk avtrekk på våtrommene bad i 2. etasje og vaskerom i kjeller. Det anbefales å ha mekanisk avtrekk på våtrom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN FRA TAKSTMANN:
Dette en en bolig med bygningskropp med høy alder som er nylig rehabilitert på nesten alle områder. Betydelige oppgraderinger gjør boligen til en god familiebolig med funksjonelle planløsninger. Fremstår i samsvar med nylig rehabilitering. Vil være behov for utbedringer og vedlikehold av grunnmur.

Beskrivelse av nærområdet

Jonas Lies gate 15 ligger nesten midt i Sarpsborg, kun 400 meter unna torget. Denne renoverte boligen fra 1800-tallet, ligger midt i et kvartal av pene, renoverte, eldre villaer. Området er bemerkelsesverdig stille til å ligge så sentralt, og nummer 15 befinner seg i midten, langt unna veier — i kvartalets grønne hjerte. I motsatt retning har du kun 300 meter til St. Olav videregående og Sarpsborghallen der du blant annet kan svømme. Barneskolen, biblioteket og Kulturhuset Gleng befinner seg knappe 300 m unna. Øst i nabolaget finner du den vakre Kulåsparken, med sine flotte turstier, utescene og lekeplass. Fra stadion, 700 m unna, runger det brøl hver gang det skåres mål. I sentrum finner du alle slags utesteder, restauranter, butikker og kulturtilbud. Fra boligens fredlige hage har du med andre ord alle slags tilbud og opplevelser rett utenfor døren. Bedre blir det ikke.
For den som ikke er lokalkjent, må det nevnes at Sarpsborg ofte omtales som ”Solbyen”- grunnet byens mangfoldige soldager, nyttig informasjon for den er glad i varmt klima. For øvrig er det kort vei til nydelige badesteder. Sarpsborg er i det hele tatt en behagelig, sammensatt og spennende by.

Tomtestørrelse

942 kvm

Beskrivelse av tomt

Fra veien følger man en smal innkjørsel langs naboenes hekker og inn i hjertet av

kvartalet, lengst mulig vekk fra trafikken. Bak en stor, velordnet gårdsplass med singel, hviler boligen over to etasjer. Dette var en av byens gårder, "Midtre Grotterød gård", opprinnelig bygd på 1800-tallet og ombygd i 1920.

I perioden 2021-2023 har boligen blitt renovert og svært pliktoppfyllende bevart i sin originale arkitektur. Med smal stående kledning, elegant halvvalmet tak med belagt med tegl og fine takkrenner i aluzink. Alt fremstår plettfritt. Til og med nedgangen til kjelleren er pent ordnet, og med en, flott glassdør.

En tur rundt i hagen avslører av den er gammel og frodig. Plenen er forbausende flat og velholdt. Innimellom står ærverdige, gamle frukttrær. Langs ytterkantene vokser et rikt antall prydbusker, som i tillegg til et panelgjerde og hekk er med på å ramme inn hagen. Det man straks legger merke til, er hvor flott både trappeplatået og uteplassene er belagt med skifer, flere steder innrammet av granitt. En plass har til og med bord og benker i tykk skifer. Det er virkelig noe for seg selv. I tillegg til å være vakkert, er dette svært varige løsninger som krever lite vedlikehold bortsett fra litt feiling og spyling. Rett og slett praktfullt.

Parkering

Det er godkjent søknad om oppføring av garasje på eiendommen. Se vedlagt godkjennelse lenger bak i slagsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

- Boligen er opplyst rehabilitert i 2021-2023.
- Badet i 2. etasje er rehabilitert, etablert nytt bad i 1. etasje, og laget vaskerom i kjeller. Fremvist dokumentasjon.
- Ny vanninstallasjon. Fremvist dokumentasjon.
- Nye overflater innvendig, inkludert kjøkken. Fremvist dokumentasjon.
- Drenering rundt kjellerrom og planert tomt.
- Revet opprinnelig vegg ned til tømmerkonstruksjon, og bygget opp med 10-15cm isolasjon i yttervegger.
- Rehabilitert tak. Skiftet dels undertak og sperrer, bygd opp med ny ramme med isolasjon og ny tekking.

Modernisert/Påkostet år

2021 - 2023

Kommunale avgifter

Kr 14 201,-

Kommunale avgifter år

2023

Informasjon kommunale avgifter

Renovasjon, fyringstilsyn, eiendomsskatt, vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 6 036,-

Eiendomsskatt år

2023

Informasjon eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 070 465,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 853 672,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg forsikring
Polisenummer 8644782

Diverse

På eiers opplysning antas det at bolig er ført opp på 1800-tallet, med stor ombygging i 1935. Opplyst byggeår i rapporten er 1920 da dette er hentet fra Eiendomsverdi.

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplan sentrum 2019-2031.
Med delarealer:
- hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Bevaring kulturmiljø

Ferdigattest brukstillatelse

Ombygging av bolig og rivning av garasje er omsøkt og godkjent i kommunen 18.03.2021. Ferdigattest gitt 29.09.2023. Det er i dag innredet kjellerstue, vaskerom og vinrom i kjeller. Det er noe usikkert hva dette opprinnelig er tegnet inn som. Søknad 18.03.2021 omfattet ikke kjeller. Det kan dermed være noe avvik på plantegning i kjeller.

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3003/1/1171:
24.08.2022 - Dokumentnr: 932336 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698

Dokumentnr: 900705 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

30.04.1931 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1411

30.04.1931 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1412

13.07.1931 - Dokumentnr: 900060 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1416

29.08.1936 - Dokumentnr: 716 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1526

29.08.1936 - Dokumentnr: 717 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1515
Areal 534,59 m2.

10.06.1937 - Dokumentnr: 341 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:1530

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349592 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:1171

17.03.2022 - Dokumentnr: 301031 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3003 Gnr:1 Bnr:2490

17.03.2022 - Dokumentnr: 301314 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:2490 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3003 Gnr:1 Bnr:2490 Snr:2
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Privat vei fra hovedveien og inn på eiendommen mellom nabohusene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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)

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.

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Huspakken koster kroner 19 500, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Husforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber lagt inn til soverom i 1. etasje.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skiferbord og krakk i hage, Lamper - tak og vegglamper i 1 etg, trapperom og midtre soverom 2 etg medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Offentligrettslig pålegg

Eiendommen ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Eiendommen ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en fast provisjonssats på kr. 40 000,-. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 12 500,- for tilrettelegging. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke og kr. X,- for markedsføringspakken Nordvik Ekstra.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 14 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 40 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2024

Ansvarlig megler

Karl David Torp Iversby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92283824

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jonas Lies gate 15

Jonas Lies gate 15

Nabolaget Enenda/Turkerud - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

Skoler

Sandesundsveien skole (1-7 kl....	**8 min**
329 elever, 14 klasser	0.7 km
Lande skole (1-7 kl.)	**18 min**
532 elever, 28 klasser	1.4 km
Alvimhaugen skole (1-6 kl.)	**22 min**
155 elever, 7 klasser	1.8 km
Kurland skole (1-7 kl.)	**25 min**
560 elever, 23 klasser	2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 ...	**8 min**
475 elever, 20 klasser	0.6 km
St. Olav videregående skole	**3 min**
860 elever, 42 klasser	0.3 km

Offentlig transport

Sangerhuset	**3 min**
Linje 136	0.2 km
Sarpsborg stasjon	**16 min**
Linje RE20	1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 48 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 34 min**

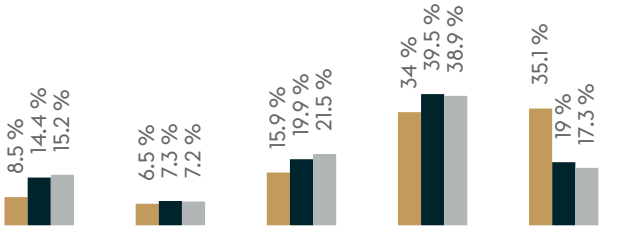
Barnehager

Vingulmork barnehage (0-5 år)	**3 min**
21 barn, 1 avdeling	0.2 km
Grotterødløkka barnehage (0-6 ...	**4 min**
30 barn, 4 avdelinger	0.4 km
Torsbekkdalen familiebarnehage	**8 min**
8 barn, 2 avdelinger	0.7 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	**6 min**
Coop Extra St. Marie Gate	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Enenda/Turkerud	1 005	539
Fredrikstad/Sarpsborg	113 817	52 851
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog

Sport

Sarpsborghallen - flerbrukshal...	5 min
Markveien balløkke	5 min
SATS Sarpsborg	5 min
SKY Fitness Sarpsborg	14 min

«Sentralt, men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2018

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0105/23

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gjermund Nylund Storsveen	Glenn Andre Lislerud

Gateadresse
Jonas Lies gate 15

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1723

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8644782

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0105/23

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle våtrom er bygget nye fra bunn av. Bad 1 etasje er bygget av Håndverk Service AS. Bad 2 etasje og vaskerom er bygget som egeninnsats faglært tømrer/byggmester og takstmann.

Arbeid utført av: Håndverk Service AS og egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge bad har ny smøremembran på vegger og gulv. Vaskerom har smøremembran på gulv

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradering av bolig er omsøkt, men oppbygging av bad i boenhet er ikke søknadspliktig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av vann og avløp i bolig er byttet og dermed helt nytt helt ut til kommunal påkobling i vei. Arbeidet er utført av fagkyndig rørlegger.

Arbeid utført av: ABC VVS AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er i 2022 drenert rundt grunnmur som har kjeller. Grunnmur er av eldre granitt og betong. Grunnmur er tykkere over bakken enn under bakken og det er derfor ikke fjernet alt av løsmasse inn mot grunnmur før ny drenering da dette ville svekket grunnmur. Det er lagt drensrør i bunn av grunnmur som videre er lagt ned til kommunal vei for mulighet til separering fra avløp når kommune en gang separer overvann og avløp i vei. Arbeider er meldt inn til til VA avdeling i kommune. Arbeider utført av Greåker Graving og Transport AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved kjøp av bolig var det store lekkasjer og skader på tak. Tak er revet ned til undertak. Deler av undertak er byttet, samt hele oppløft på vestside av bolig er bygget opp med ny konstruksjon. Hovedtak er påført, rettet og isolert på overside med 5 - 10 cm trefiberisolasjon. Innvendig er areal over over 2 etasje fullisolert så langt det er latt seg gjøre. Tak er tekket med ny diffusjonsåpen takduk og det er lagt ny tegl takstein. Arbeid er utført av Håndverk Service AS med bistand av fagkyndig eier.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipe av eldre teglstein. Pipe ble ved ombygging av tak, revet ned til loft pga skader på pipe over tak og murt opp på nytt med nyinnkjøpt eldre teglstein. Opprinnelig peis i stue ble fjernet og det ble montert en noe eldre klebersteinpeis. Det er utført kontroll av brann og feiervesen i september 2023, uten avvik.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bolig er bygget en gang på 1800 tallet. Videre ble det gjort en stor ombygging av bolig i ca 1935 som er i trå med ca slik boligkroppen fremstår i dag. Det er bevist ikke rettet gulver eller vegger innvendig under oppussing da dette er en del av sjarmen i boligen. Grunnmur er av granitt og er etter hva vi har erfart, stabil med de skjevheter og sprekker som er. Grunnmur har sprekker og skader utvendig. Utbedring av overflate på grunnmur er en av de få arbeider som ikke ble utført under rehabilitering av bolig i 2021-2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert noen sølvkre i bolig noen få ganger. Det er ved rehabilitering av bolig vært omfattende råteskader på bolig. Råteskader er i stor grad utbedret, men med et tømmerhus med en slik høy alder er det ikke mulig å fjerne alt treverk som har hatt tidligere råteskader. Alt trevirke som er ansett som nødvendig å bytte er byttet. Gulv i 1 etasje ned mot krypekjeller er lite tilgjengelig for inspeksjon og det er ikke gjort noen arbeider eller kontroll av dette gulvet.

Document reference: 30-0105/23

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt elektrisk anlegg 2022-2023. Nytt helt frem til strømstolpe på tomtegrense. Røranlegg er lagt opp av Håndverk Service AS, varmekabler på gulv i entré, og begge bad er lagt av Skjeberg Elektro AS, mens resterende arbeide med elektrisk anlegg er utført av installatøren Fredrikstad AS
Arbeid utført av	Installatøren Fredrikstad AS, Skjeberg Elektro AS og Håndverk Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse	Utført el-kontroll av Elvia 27.01.2023. Ingen avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Erase elbillader montert på husvegg. Arbeid utført av installatøren Fredrikstad AS

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Hele bolig er fra utsiden revet helt ned til tømmervegger. Alle arbeider er utført av Håndverks Service AS og av fagkyndig eier. Garasje er revet i 2021 og det er oppført ny skiferbelagt terrasse. Granittblokker er montert av Greåker Graving og Transport AS, mens skifer er lagt som egeninnsats
Arbeid utført av	Håndverk Service AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ombygging av bolig og rivning av garasje er omsøkt og godkjent i kommunen 18.03.2021. Ferdigattest gitt 29.09.2023. Det er i dag innredet kjellerstue, vaskerom og vinrom i kjeller. Det er noe usikkert hva dette opprinnelig er tegnet inn som. Søknad 18.03.2021 omfattet ikke kjeller. Det kan dermed være noe avvik på plantegning i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vedtak godkjent på ombygging av bolig 18.03.2023. Ombygging og løsninger i samråd med Sarpsborg kommune og fylkesmann. Bolig er verneverdig.

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

Beskrivelse	Øst for eiendom er det planer om utbygging av boligblokk i flere etasjer. Utbygging vil etter vår oppfatning ikke påvirke eiendommen i stor grad

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

Document reference: 30-0105/23

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Det er lagt fiberkabler flere steder langs tomtegrense til flere eiendommer. Ny tomannsbolig i Hans Nielsen Hauges Gate 48 b&c, har strøm lagt over tomten fra strømskap som står sør på eiendommen.

Document reference: 30-0105/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0105/23

EIERSKIFTERAPPORT™

Jonas Lies gate 15, 1723 SARPSBORG
Jonas Lies gate 15
1723 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 22/10/2024

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.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:1, Bnr: 1171
Hjemmelshaver:	Glenn Andre Lislerud og Gjermund Nylund Storsveen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	Selveier 942 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	Årsprognose 14 201,00 kr
Forsikringsforhold:	Tryg forsikring polise 8644782
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1920

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.08.2023
Forutsetninger:	Det er gitt tilgang til bolig via nøkkel, og ingen tilstede på befaringsdag. Boligen er befart i dagslys og den er bebodd. Det er begrenset tilgang til takkonstruksjon og taket er besiktiget fra bakkenivå, stige og fra tilgjengelig kneloft i 2. etasje. Det er utført en ny befaring med oppdatering av rapport.
Oppdragsgiver:	Glenn Andre Lislerud
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3

OM TOMTEN:
Stor opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og gårdsplass. Opparbeidet plenområder med uteplasser. Beplantning med hekk, busker og trær.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Dette er en bolig som trolig er bygget på slutten av 1800-tidlig 1900-tall. Mur med granittblokker/natrustein. Tømmervegger utforet og etterisolert med 10cm isolasjon. Etasjeskillere i tømmerkonstruksjon. Vinduer med 2- lags isoleringsglass. Yttervegger kledd utvendig med stående trekledning. Takkonstruksjon med plassbygde takstoler, utvendig tekket med teglstein. Takrenner og nedløpsrør med aluzink.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Dette en en bolig med bygningskropp med høy alder som er nylig rehabilitert på nesten alle områder. Betydelige oppgraderinger gjør boligen til en god familiebolig med funksjonelle planløsninger.
Fremstår i samsvar med nylig rehabilitering. Vil være behov for utbedringer og vedlikehold av grunnmur.

ANNET:
OPPVARMING
- Elektrisk oppvarming med varmefolie i oppholdsrom i 1. etg. Varmekabler på bad og entre/gang. Lukket vedfyring, nylig kontrollert og godkjent for bruk av Sarpsborg brann- og feievesen.

BRANNSIKKERHET
- Det er en teglsteinspipe som er kledd på 2 sider.
- Slike piper skal ha 4 sider tilgjengelige. Pipe er murt opp ny fra loft og opp ved rehabilitering av bolig 2021-2022.
- Det er opplyst at vedfyring ikke har vært benyttet av nåværende eier.
- Sarpsborg brann- og feievesen gjennomførte tiltak knyttet til fyringsanlegget på adressen etter endt befaring. Det ble under dette tiltaket ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.
- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytter batterier etter varslerens anviste intervaller.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiers opplysninger.
Kartverket.
Eiendomsverdi.
Kommunale opplysninger via meglerpakke.
Boligens boligmappe.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. etasje:
Entre med trapper
- Originale tretrapper, malt tette trinn. Flis på gulv, panel på vegg og himling.
Bad
- Flis på gulv, flis på vegg, malt slett himling.
Spisestue
- Parkett på gulv, plater med tapet på vegg, malt slett himling.
Kjøkken
- Parkett på gulv, plater med tapet på vegg, malt slett himling.
Stue
- Parkett på gulv, malte platerpå vegg, malt slett himling.
Sov1
- Parkett på gulv, plater med tapet på vegg, malt slett himling.

2. etasje:
Gang
- Parkett på gulv, panel på vegg og himling.
Soverom2
- Parkett på gulv, malte vegg og himling.
Soverom3
- Teppe på gulv, malte vegg og tak.
Bad
- Flis på gulv, flis på vegg, malt tak.
Soverom4
- Teppe på gulv, malte vegg og tak.

Kjeller:
Stue
- Parkett på gulv, malte vegger og himling.
Gang
- Parkett på gulv, malte vegger og himling.
Vinkjeller
- Flis på gulv, sementplater på vegger og spiler i himling.
Vaskerom
- Flis på gulv, malte vegg og himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ETASJESKILLE
- Det er etasjeskiller i eldre trekonstruksjoner i boligen.
PLANAVVIK
- Det måles betydelige planavvik i boligen. Dette er en bolig oppført for over 100år siden med naturlige skjevheter i etasjeskille.
- Det måles opptil 25mm på strekker av 2m og opptil 30mm på strekker av målte rom i 1. etasje.
- Det måles opptil 30mm på strekker av 2m og opptil 40mm på strekker av målte rom i 2. etasje.
- Det måles opptil 8mm på strekker av 2m og opptil 20mm på strekker av hele rom i kjeller.
- I gang påvises det en sprekk i gulvflis ved veggampe mot badet i 1. etasje. Kan utføres tiltak ved behov.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av eiendom.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser:
- Boligen er opplyst rehabilitert i 2021-2023.
- Badet i 2. etasje er rehabilitert, etablert nytt bad i 1. etasje, og laget vaskerom i kjeller. Fremvist dokumentasjon.
- Ny vanninstallasjon. Fremvist dokumentasjon.
- Nye overflater innvendig, inkludert kjøkken. Fremvist dokumentasjon.
- Drenering rundt kjellerrom og planert tomt.
- Revet opprinnelig vegg ned til tømmerkonstruksjon, og bygget opp med 10-15cm isolasjon i yttervegger.
- Rehabilitert tak. Skiftet dels undertak og sperrer, bygd opp med ny ramme med isolasjon og ny tekking.

Det er fremvist dokumentasjon for rehabilitering, foreligger i boligens boligmappe.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	90			29	90	
2. etasje	57				57	
Kjeller	25				25	
SUM BYGNING	172			29	172	
SUM BRA	172					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
1. etasje:
- Gang med trapp, bad, kjøkken, spisestue, stue, soverom.

2. etasje:
- Gang med trapp, bad, 3 soverom.

Kjeller:
- Trapperom, stue, gang, vinkjeller, vaskerom.

BRA-e:

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER
- Det måles takhøyder mellom 2,27m og 2,44m i 1. etasje.
- Det måles takhøyder mellom 2,19m og 2,25m til flat himling i 2. etasje. Skråtak i denne etasjen.
- Det måles takhøyder mellom 2,14m og 1,9m i kjelleren. Merkes tømmerkonstruksjon i etasjeksille som gir lavere takhøyder i disse områdene i kjelleren.
Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

TOMTEAREAL
- Tomteareal er hentet fra matrikkelen.

GARASJE / UTHUS:
-

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

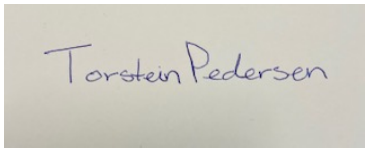
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

22/10/2024



Torstein Pedersen

BMTF TILSTANDSRAPPORT

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Byggegrunn er ukjent. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Det er mulighet for marin leire og kvikkleire i området. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Gruset gårdsplass og etablert plenområder rundt bolig.

- Grunnmur med naturstein. Granitt og betong.
- Pusset utvendig.
- Det påvises sprekker og avskallinger i puss. Muren er ikke utbedret ved rehabiliteringen, og har svært høy alder. Eier har gjort noe utbedringer i puss i etterkant av befaring.
- Opplyst nylig drenert rundt kjellerdel. Drenert i 2022.
- Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Påvises grunnmursplast i enkelte områder, ikke klemt i topp med klemlist.
- Overgang mellom mur og påforet yttervegg vil noe svak, og det trengs tiltak mot mur og konstruksjon.
- Takvann føres til terreng.

Merknader: - Overgang mellom mur og påforet yttervegg vil noe svak, og det trengs tiltak mot mur og konstruksjon.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ringmur med krypekjeller under ca. halvparten av boligen. Visuell besiktigelse gjort fra luke i mur på gavl fra terrasse.

- Krypekjeller under en konstruksjon med svært høy alder.
- Delvis tilgang via åpning fra terrasse.
- Visuelt sand og grus i grunn.
- Anslår 40cm-50cm avstand mellom grunn og bygningskropp.
- Måler med egnet fuktmålerverktøy til normalverdier for konstruksjon og oppbygning.
- Utført stikktaking i trevirke. Konstruksjon med høy alder.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng med gruset gårdsplass og etablerte plenområder. Takvann føres til terreng.
Terrengforhold anses som ok og tilstrekkelig fall fra grunnmur og spesielt del ved kjellerkonstruksjon og rom under terreng.

Merknader: - Mindre muligheter for vannsamlinger ved utkast til nedløpsrør på baksiden av bolig på plenområdet. Må anbefales å overvåke dette området, og se på mulighet for å lede vann enda bedre vekk fra grunnmur i dette området, da det er rom under terreng på denne siden av boligen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

BMTF TILSTANDSRAPPORT

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Bolig antas å være fra slutten av 1800-tallet til tidlig 1900-tallet. Selve konstruksjonen er med tømmervegger. Eier opplyser at det er ved rehabilitering revet ned til opprinnelig tømmervegg, og påført med 10cm isolasjon utvendig. Oppbygning med vindsperreduk og sløyfer.

- Konstruksjon fra byggeår med tømmervegger.
- Påført og isolert utvendig med 10-15cm isolasjon.
- Vindpserre med duk, vises klemt i bunn av konstruksjon med klemlekt.
- Kledd utvendig med stående trekledning.
- Påviser lufting ved bruk av sløyfer.
- Vindsperreduk klemt med klemlekt,
- Kledning er nest inntil ny og i god stand.

Forventet teknisk levetid for utvendig trepanel anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ytterdør
- Eldre tredør med trekarm. Opplyses å være antatt original dør, som er pusset ned og malt opp på nytt.
- Tofløyet.
- Modul 14x20.
- Svak u- verdi/tetting. Lysinnslipp.
- Skjolder på terskel.
- Korrosjon på hengsler utvendig.

Balkongdør kjøkken
- Trekarm.
- Opplyst håndlagd dør for matche ytterdør.
- 2-lags glass.
- Datert 22.
- Ytterdør har ok funksjon ved åpning og lukking.

Balkongdør kjeller
- Trekarm.
- 2-lags glass.
- Modul 8x20.
- Ytterdør har ok funksjon ved åpning og lukking.

Vinduer
- Trekarmer.
- 2-lags glass.
- Fastkarm, toppsvingte og sidehenglet.
- Datert 22.
- Rømningsvinduer ok i 2. etasje.
- Innvendig folie på bad 1. etg
- Vinduer har god funksjon ved åpning og lukking.

Tilfeldig vinduer funksjonstestet.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Merknader: - Ytterdør med svak tetting/u-verdi. Det er bevart eldre tredør som inngangsdør til boligen. En slik dør vil ha ett noe større varmetap enn nyere isolerte ytterdører.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Taket er saltak med halvvalm. Besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig kneloft. Lite tilgjengelig fra loftskonstruksjon. Vurderes på alder og symptom med rehabilitering og tekking skiftet i 2022.

- Saltak med halvvalm.
- Plassbygd konstruksjon.
- Etterisolert med 5-10cm isolasjon over tak. Trefiberisolasjon.
- Utvendig tekket med teglstein.
- Skiftet sperrer i forbindelse med takoppløft.
- Ventilert over tak med sløyfer og lekter.
- Det påvises ingen tegn til svai eller svanker.
- Takrenner og nedløpsrør med alu zink.
- Takvann førest til terreng.
- Påvises en konstruksjon med svært høy alder fra kneloft på sov4. Det legges til grunn at tak og undertak skal ha vært kontrollert i sin helhet, ved omlegging av tekking.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Høy alder på konstruksjon. Det opplyses at det er gjort nødvendige utskiftinger og oppgraderinger av undertak og sperrer i forbindelse med rehabiliteringen. Påpekes allikevel at selve konstruksjonen er opprinnelig med svært høy alder.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er kun besiktiget fra begrenset området via kneloft. Det er liten visuell tilgang til undertaket da det kun er tilgjengelig via kneloft på en side fra 2. etasje. Undertaksduk fra 2022.

- Selvet undertaket antas å være eldre, med under og overliggere.
- Ved rehabilitering skal det være skiftet enkelte bord, for så bygd opp med ny ramme, rettet opp og etterisolert med 5-10cm, og lagt diffusjonsåpen undertaksduk.
- Det er nylig lagt om tekkingen, der undertak skal ha vært kontrollert.
- Tekkingen med tegl takstein.
- Sløyfet og lektet.
- Undertak vurdert på alder og ny oppbygning med ny diffusjonsåpen undertaksduk.

Merknader: - Påpekes at lite undertaksbord tilgjengelig fra kneloft har normale skader og slitasje for høy alder. Påvises noe utskiftinger av bord.
- Toppbord på hovedvindskier er ikke montert. Må påregnes å montere dette.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innredet lofts konstruksjon. Med kalde kneloft. Konstruksjonen fra byggeår.

- Konstruksjon i tre, med høy alder.
- Skal være etterisolert over tak med 5-10cm.
- Overkant av hanebjelke skal være fullisolert.
- Nye sperrer og isolasjon i forbindelse med oppløft.
- Ventileres kun via vinduer på befaringstidspunkt. Ingen ventiler i yttervegger.
- Ventileret over tak med sløyfer og lekter.
- Det måles planavvik i etasjen. Planavvik opptil 30mm på strekker av 2m og opptil 40mm på strekker av målte rom. Skjevheter som følge av trekonstruksjon med høy alder og byggemåte.
- Konstruksjonen fremstår stabil.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

- Terrasse med tilgang fra terreng og kjøkken.
- Anlagt støttemur og dekke med skiferstein.
- Anses å ligge i terreng.
- Største målt høyde fra dekke til terreng er 0,65m ved side mot nabo. Det er plantet hekk i fremkant av denne.

Det er også anlagt flere sone med uteplasser på terreng på tomten. Disse ikke videre vurdert som terrasser eller lignende.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 1 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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet i 1. etasje med tilgang fra gang. Flis på gulv og vegg, med malt slett himling med spotter. Dusjing skjer i lukket området begrenset med baderomsvegger i klart glass. Badet er nybygget 2022.

- Flis på vegg.
- Malt slett himling.
- Avtrekk til mekanisk baderomsvifte på yttervegg.
- Tilluft fra tilstøtende rom, via spalte under dør.

Utstyr/ innredninger
- Dusjvegger i klart glass.
- Kommode med servant.
- Forgyllet armatur.
- Vegghengt toalett, i bygget kasse.

Merknader: - Flytt ut noe silikonfuge i hjørner. Kosmetisk betydelse.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

- Flis på gulv.
- Størrelser 30x60 utenfor og 20x20 i dusjsone.
- Ikke påvist bom i flis.
- Det måles tilfredsstillende fall på gulv.
- Måler tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp slukrist. Målt 54mm høydeforskjell.

Merknader: - Det anmerkes riss i overflate av flis rett innenfor området dusjområdet avgrenset med dusjvegg på gulv.. Det synes riss i overflate av totalt 2 fliser. Det er ikke påvist oppsprekkinger videre grunnet dette og anses å være i overflate på flisen. Anmerkes for overvåking over tid i området, tiltak kan iverksettes ved behov eller videre oppsprekking i området.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen med membran og mansjetter ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandsanalyse.

- Sluk i plast.
- Slukrist med flis.
- Påviser klemring.
- Tegn til slukmansjett.
- Normalt vanntrykk.
- Normal avrenning.
- Det er ikke boret 73mm hull, da dette er nest inntil nytt, og fremvist dokumentasjon for utførelse.

Merknader:

7.2 Bad 2. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet i 2. etasje har tilgang fra gang.flislagt på gulv og vegg, malt slett himling/skråtak med spotter. Baderkar med avløp til sluk under. Badet er rehabilitert 2022.

- Flis på vegg.
- Malt slett himling/skråtak.
- Ikke mekanisk avtrekk, eller annen ventilering i rommet.
- Tilluft fra tilstøtende rom, gjennom spalte under dør.
- Overflater hele og funksjonelle.

Utstyr/ innredninger
- Skap med servant.
- Baderkar med avløp til sluk.
- Vegghengt toalett, bygd i kasse.

Merknader: - Ikke mekanisk avtrekk, eller annen ventilering i rommet. Våtrom bør ha mekanisk avtrekk. Dette samles under punkt for ventilasjon.
- Det er benyttet ett gammelt møbel til innredning i rommet. Dette med sprekker sår og merker som må forventes til dette.
- Noe glipper mellom belistning og himling/ skråtak.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

- Flis på gulv.
- Størrelse 20x20.
- Flis er hel og funksjonell.
- Det er ikke påvist bom i flis.
- Det måles tilfredsstillende fall på gulv. 1:100.
- Det måles tilfredsstillende høydeforsksjell mellom topp membran ved terskel og topp slukrist. Måles høydeforskjell til 34mm.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen med membran og mansjetter ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandsanalyse.

- Sluk i plast.
- Ikke slukrist.
- Påviser klemring.
- Funksjonell avtagbar vannlås.
- Tegn til slukmansjett.
- Normalt vanntrykk.
- Normal avrenning.
- Det er ikke boret 73mm hull, da dette er nest inntil nytt, og fremvist dokumentasjon for utførelse.

Merknader:

7.3 Vaskerom

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vaskerommet har tilgang fra stue i kjeller. Flislagt på gulv, malte slette vegger og himling. Med spotter.

- Slette vegger.
- Slett himling.
- Synlig membran ført opp på vegg, malt. Ca. 5cm opp på vegg.
- Kun naturlig avtrekk. Via åpne vindu.

Utstyr/ innredninger
- Inndekning med underskap.
- Nedfelt servant/kum.
- Armatur i krom utførelse.
- Vaskemaskin
- Bereder.
- Sikringsskap.

Merknader: - Ikke sprutsikring bak kran.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

- Gulv i 2 nivåer. Det er en oppkank i ende av rom mot trapp. Bereder er også stående på oppbygget plate over selve flisgulvet.

- Flis på gulv.
- Størrelse 20x20. Gjenbrukte fliser.
- Størrelse 60x60 mot pipe.
- Hel og funksjonelle overflater.
- Ikke tetting mellom de to nivåene mellom flis.
- Mindre trapping i flis.
- Mindre sprekker i flisfug mot slukrist.
- Det måles ledefall mot sluk i rommet, anses som tilstrekkelig.
- Det er målt 24mm mellom topp flis ved dør og topp slukrist. Fremvist dokumentasjon for membran ført opp under flis og anses som tilstrekkelig høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt.
- Anses som noe avvik ved av tetting i området ved inngang/hjørne til vaskerommet.

Merknader: - Mindre trapping i flis. Normalt for bruk av denne flisen.
- Avvik mellom flis og vegg i og ved døråpning.
- Det er målt 24mm mellom topp flis ved dør og topp slukrist. Fremvist dokumentasjon før membran ført opp under flis og anses som tilstrekkelig høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen med membran og mansjetter ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandsanalyse.

- Sluk i plast.
- Slukrist i rustfritt stål.
- Påviser klemring.
- Slukmansjett.
- Avtagbar vannlås.
- Normalt vanntrykk.
- Normal avrenning.
- Det er ikke boret 73mm hull, da dette er nest inntil nytt, og fremvist dokumentasjon for utførelse.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2022

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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.

I kjøkkenområdet er det parkett på gulv flis og tapet på vegg og malt slett himling. Kjøkkenet er nytt i rehabilitering, med ny innredning med Aubo som produsent, nye hvitevarer og overflater.

- Innredning fra 2021. Aubo produsent. Dansk design.
- Underskap og høyskap.
- Stein benkeplate.
- Påviser komfyrvakt.
- Lekkasjesikring med sensor og vannstopp i skap under kum.
- Nedfelt kum.
- Flis mot benkeplate.
- Innredning med ok funksjon ved åpning og lukking.
- Normalt vanntrykk.
- Normal avrenning.

Utstyr/ innredning
- Stekeovn.
- Koketopp.
- Integrert oppvaskmaskin.
- Integrert kjøl og fryseskap.
- Ventilator, testet ok med papirark.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

- Kjelleren inneholder rom som stue, gang, vinkjeller og vaskerom.
- Rommene innredet i forbindelse med rehabiliteringen gjort nylig å fremstår i samsvar med dette.
- Overflater med malte plater på vegg og himling.
- Det er bærende bjelker i etasjeskiller synlig i himlingen i kjelleren.
- Det er montert vinduer i stue og vaskerom, samt balkongdør.
- Rommene ventileres via åpne vinduer og dør. Lite tilluft og avtrekk.

Overflater vurdert på alder og symptom.

Merknader: - Ikke veggventiler i kjelleren. Lite tilluft og avtrekk.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

- Gulvene i kjeller er med støpt betong.
- Det er lagt parkett i stue og gang, mens det er flislagt på vaskerom og vinkjeller.
- Påviser dampsperre mot betonggulv, under parkett.
- Normal knitring antydninger til knirk som normalt for planavvik.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

VARIG OPPHOLDSROM
Det vurderes som i underkant av tilluft og avtrekk til varig oppholdsrom. Det er tilluft og ventilering via eventuelle åpne vinduer/dør i kjelleren.

FUKTSØK
- Det er boret 73mm hull fra mot påforet konstruksjon og kontrollert med eget fuktmålerverktøy. Det kontrolleres normale verdier og ikke tegn til fukt i konstruksjon ved kontroll med pigger i bunnsvill.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
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 spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanninstallasjon fra 2022. Ny vanninstallasjon sammen med oppgraderingen av boligen.

- Rør i rør.
- Vannfordelingsskap i gang utenfor bad, med avløp ført til badet, med tilgang på sluk i rom.
- Avløp i plast.
- Normal vanntrykk.
- Normalt avrenning.
- Lufting ikke ført over tak/ut i det fri. Avsluttet i kneloft med Durgo ventil.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

- Bereder på vaskerom. Stående på sokkel ca 5-6cm over øvrig fliset gulv.
- Oso produsent.
- Fast tilkoblet.
- Tilgang på sluk i rom.
- Volum 194 l.

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

Merknader: - Bemerker området mot gang/kott der bereder står, der det er åpent mot konstruksjon. Bereder står anses lekkasjesikret stående i rom med sluk, med sikkkerhetsventil ned mot øvrig gulv ledene mot sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på bad i 1. etasje og kjøkken. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegger i 1. etasje.

- Det er montert ventiler i yttervegg i 1. etasje.
- Ikke ventiler i yttervegger i 2. etasje.
- Ikke ventiler i yttervegger i kjellerdelen.
- Mekanisk på bad 1. etasje.
- Mekanisk avtrekk ventilator.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Komplett nytt elektrisk anlegg etablert 2022-2023.

- Sikringsskap på vaskerom.
- Automatiske sikringer.
- Kursfortegnelse i samsvar med sikringer.
- Det er fremvist samsvarserklæringer.
- Det er utført tilsyn av Elvia 27.01.2023 og anlegg er derfor ikke videre undersøkt.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER

FERDIGATTEST
- Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bolig i kommunens arkiver.
- Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.
- Det foreligger ferdigattest for tiltak - riving av garasje og tilbakeføring/fasadeendring av bolig, datert 29.9.2023.

EIER OPPLYSER:
- Ombygging av bolig og riving av garasje er omsøkt og godkjent i kommunen 18.03.2021. Det er nylig søkt om ferdigattest på dette tiltaket og det forventes at ferdigattest foreligger innen utgangen av september 2023. Det er i dag innredet kjellerstue, vaskerom og vinrom i kjeller. Det er noe usikkert hva dette opprinnelig er tegnet inn som og søknad 18.03.2021 omfattet ikke kjeller. Det kan dermed være noe avvik på plantegning i kjeller.

ROM
- Det er ikke fremvist godkjente tegninger på bolig, og da ikke vurdert eventuelle bruksendringer.

TRAPP
- Det er malte tretrapper i boligen.
- Trinn med tett utførelse.
- Utforming og rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter.

SIKKERHET
- Det er montert snøsikring i form av snøfangere.
- Montert rømningvinduer i oppholdsrom i 2. etasje. Godkjente rømningsveier i alle etasjer.
- Innvendig rekkverk tilfredsstiller ikke dagens forskrifter i forbindelse med trappene i boligen.

GUL LISTE
- Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

BYGGEÅR
- På eiers opplysning antas det at bolig er ført opp på 1800-tallet, med stor ombygging i 1935.
Opplyst byggeår i rapporten er 1920 da dette er hentet fra Eiendomsverdi.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad på alder, sprekker og avskallinger i puss. Muren er ikke utbedret ved rehabiliteringen og er en granitt og betongmur. Eier har utført noe utbedringer imot pus og sprekker, men muren er med høy alder og det må forventes vedlikehold og rehabilitering av mur.
1.2	Krypekjeller
	Tilstandsgrad på alder og konstruksjon. Dette en en konstruksjon med svært høy alder, og det må anbefales å gjøre jevnlig undersøkelser og iverksette tiltak ved forhøyet fuktighetsnivå i krypkjeller. Det kan anbefales å få etablert enda bedre ventilering i rommet og luftgjennomstrømning.
2.1	Yttervegger
	Tilstandsgrad på konstruksjon med høy alder. Selve konstruksjonen er en tømmerkonstruksjon fra slutten av 1800 til tidlig 1900. Det påpekes at yttervegger er rehabilitert og fremstår i god stand samsvarende med rehabilitering, men at konstruksjon er fra byggeår. Behov for tiltak mellom mur og konstruksjon, som kan utbedres ved rehabilitering av muren.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Tilstandsgrad på alder, ventilasjon og planavvik. Konstruksjon med høy alder og skjevheter, samt lite ventilering av loftsrommene, og luftutveksling. Det må anbefales å etablere bedre ventilering i rommene. Dette kan etableres ved ventiler i yttervegger.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad på lite tilluft og avtrekk. Det kan anbefales å montere veggventiler og mekanisk avtrekk på vaskerommet.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad på lufting ikke ført over tak/til det fri. Avsluttet med Durgoventil på kneloft. Dette er en løsning ofte benyttet, men anses som ett avvik til krav om lufting ført over tak/til det fri. Påpekes at det er ny vannistallasjon fra 2022.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad på naturlig ventilasjon. Det er boret ut ventiler i yttervegger i 1. etasje som vil være tilfredsstillende. Anses som ikke tilstrekkelig luftutveksling og tilluft i kjeller og 2. etasje da det ikke er ventiler i disse etasjene. Det er ikke mekanisk avtrekk på våtrommene bad i 2. etasje og vaskerom i kjeller. Det må anbefales å ha mekanisk avtrekk på våtrom for at fuktig luft skal ventileres ut av rommet, og ikke unødvendig belaste fuktsikring og konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sarpsborg kommune

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

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

Melding om administrativt vedtak

Glenn Andre Lislerud
Jonas Lies gate 15
1723 SARPSBORG

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-24/00783-11	04.09.2024

Tillatelse til tiltak er gitt - oppføring av garasje - gnr/bnr 1/1171 - Jonas Lies gate 15 - Grotterød gård

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 1171 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Glenn Andre Lislerud
Innsender:	WALLENTIN AS

Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om oppføring av garasje til bolig som vi mottok 23.05.2024 / komplett 20.08.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og på følgende vilkår:

   1.1. Høyde på tiltaket settes til kote 40,10 (NN2000) målt på ferdig gulv i 1. etasje. Toleransegrense settes til 20 cm i forhold til heving/senking av høyde.

   1.2. Avstanden til nabogrenser mot gnr/bnr 1/1515 og 1/1411 settes til 1,10 meter. Toleransegrense for endret plassering settes til 0,0 meter i forhold til mindre avstand til nabogrense og 0,5 meter i forhold til større avstand til nabogrense, forutsatt at avstandskrav og krav til brannsikkerhet ivaretas.

   Vilkår i pkt. 1.1 og 1.2 er hjemlet i pbl. § 29-4.

   1.3. Garasjens port og dør skal være i tre, vinduet skal være tilpasset boligen, kledningen skal være i låvepanel og i fargen rød og taktekking skal være rød enkelkrum teglstein. Vilkåret er hjemlet i pbl. § 29-2.

   1.4. Dersom det under gravearbeider eller andre terrenginngrep avdekkes forurensede masser skal alt arbeid som kan utløse spredningsfare av forurensninger straks stanses. Tiltak for å hindre forurensning skal iverksettes, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Kommunens forurensningsmyndighet skal varsles. Videre arbeid med forurensede masser skal utføres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2.

2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	07.05.2024	23.05.2024	BYGG-24/00783-1
Fasadetegninger, plan og snittegning	17.06.2024	17.06.2024	BYGG-24/00783-7

3. For alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal det beregnes gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2024 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.3	Grunngebyr	kr. 370
C.2.2.2	Garasje fra 15 – 50 m²	kr. 14.800
	Gebyr	kr. 15.170

Saksopplysninger
Tiltaket gjelder oppføring av ny garasje til Grotterød gård. Tidligere garasje ble revet da det i 2021 ble søkt om tilbakeføring av fasadene på boligen. Garasjen vil få et bruksareal på 22 m² og et bebygd areal på 26 m².

Våningshuset på Grotterød gård er i tydelig empirestil og finnes på kart fra 1878. Kommunen tror våningshuset er fra første halvdel av 1800-tallet. Hovedformen på boligen er fortsatt bevart. I 1935 ble våningshuset noe ombygget med blant annet nytt inngangsparti og nytt takopplett. Vinduer ble byttet ut til antatt 1935 vinduer og kledning har blitt byttet ut over tid. Det ble i 2022 gitt tillatelse til å tilbakeføre mye av våningshuset til hovedformen da den var empirestil, men med noen unntak. Samt nye kopier av 1935 vinduene.

Ansvar
Du søker om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver jf. pbl. § 20-4.

Plangrunnlag
Eiendommen er i sentrumsplanen for 2019-2031 avsatt til boligbebyggelse og bestemmelsesområde lav bebyggelse. Bygget er på sentrumsplanens «Gule liste» over bevaringsverdige bygninger i sentrum. Eiendommen inngår i hensynssone og bestemmelsesområde bevaring av kulturmiljø «Grotterød» H570_5. Tomten ligger i faresone ras og skred H310_01. Tiltaket er i samsvar med planen.

Grotterød gård er et lokalt viktig kulturminne innenfor kategorien landbruket i kommunens kulturminneplan. Det er et av få gjenværende gårdshus i sentrum. Våningshuset er sefrak-registrert.

Uttalelse fra annen myndighet
Søknaden er sendt til fylkeskommunen til uttalelse da eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø og våningshuset er på kommunens gule liste. Fylkeskommunen har i brev datert 16.08.2024 uttalt følgende til søknaden:

« (…).
Fylkeskommunens kulturminnefaglige vurdering

Eier søker nå om oppføring av en garasje på 26 m², beliggende sør for hovedbygningen. Garasjen er planlagt med tilsvarende panel som på hovedbygningen, saltak og to mindre vinduer.

Fylkeskommunen har ingen innvendinger til oppføring av garasje. Vi støtter valget av saltaksform. Vil tilrår å velge et enklere panel, eks. låvepanel, slik at uthus-preget styrkes. Når det gjelder valg av vindu antar vi at det menes vinduer til garasjen. Vi har ingen innvendinger til det enkle vinduet vist i illustrasjonen, med fire eller seks ruter. Sprosser bør være gjennomgående og slanke.»

Kulturminner
Dersom det under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

Grunnforhold
Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor faresonen for kvikkleire nummer 2828 Korsgata-Storgata.

Vi vurderer at garasjen ligger i en slak skråning med helning på 3 grader som tilsvarer fallforhold på 1:19, og det er behov for graving/fylling i størrelsesorden 0,5 m. Forutsatt at du ikke skal gjøre større terrengarbeid er tiltaket å anse som et mindre tiltak etter NVE's veileder.

Vi forutsetter at du legger prinsippene angitt i «Vedlegg 2: Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring» i veilederen «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» til grunn for arbeidene. Klikk her eller gå inn på Norges vassdrags- og energidirektoratets nettside.

Om du allikevel vil utføre arbeid som kan påvirke grunnen og det oppstår usikkerhet om grunnforholdene, stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Dersom det gjøres grunnundersøkelsene skal det meldes inn av søker / ansvarlig foretak til NADAG, gjennom NVEs innmeldingsløsning, https://kvikkleiresoner.nve.no.

Forurenset grunn
Det er gjort en utredning av mistanke om forurenset grunn i forbindelse med riving av garasje og tilbakeføring av fasadene i sak fra 2022, i tråd med kommunens sentrumsplan, § 4.9. Eiendommen har tidligere vært et gårdsbruk, før låven ble revet før 1938. Eiendommen har kun blitt benyttet til bolig. Selv om det tidligere har vært nedgravd oljetank, er denne nå tømt og fjernet. Utredningen konkluderer med at det ikke er grunn til å anta at det er forurenset grunn på eiendommen. Ut ifra de opplysninger som gis er det ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset. Videre undersøkelser etter § 2-4 er dermed ikke nødvendig. Dersom dette er endret må kommunens forurensningsmyndighet kontaktes.

Naturmangfold
Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (heretter kalt nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Overvann, vann og avløp
Overvann
Det er ikke tillatt å føre tak- og overvann til kommunal overvannsledning. Takvann og vann fra øvrige utvendige flater skal ledes til terreng og håndteres på egen grunn gjennom fordrøyning og infiltrasjon, slik at det ikke medfører fare for vannsig, ras eller utglidning mot naboeiendommer.
Vann og avløp, slukkevann
«Tiltaket får ingen konsekvens for kommunalt ledningsnett, men det må sjekkes for at egne og/eller andres private ledninger ikke kommer i konflikt med tiltaket. Ledningene skal ivaretas; Ivaretakelsen går ut på at ledninger ikke overbygges slik at det er mulig å foreta utskiftinger etter at tiltaket er ferdig.

- *Det tillates ikke innlagt vann- eller avløp i garasje. Dersom dette skal utføres er du pliktig til å søke om ny byggetillatelse. Tiltaket ansvarsbelagt og det skal vises ansvarsrett for PRO/UTF av utvendig ledningsarbeid. Det stilles også eget krav til avløpstilknytningen; det blir da krav om etablering av oljeutskiller.*
- *Tak-/overflatevann i forbindelse med tiltaket skal ivaretas på egen eiendom og på en slik måte at dette ikke fører til ulempe for naboer. Det tillates ikke å føre tak-/overflatevann til kommunalt ledningsnett.*

Det må sjekkes for om det er liggende rørledninger for naboer i området der tiltaket skal utføres; Dersom dette er tilfelle, eller om det graves fram ukjente rør-/rørledninger, - skal arbeidet stoppes og forholdet undersøkes. Alle kostnader for sikring av egne eller andres rør bekostes av tiltakshaver dersom ikke annet er avtalt.».

Eiendommen er sikret tilstrekkelig hygienisk drikkevann og forsvarlig avløp, og slukkevann jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Adkomst
Det opplyses at eksisterende adkomst ikke endres. Kommunen legger til grunn at tomta er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

Nabovarsel
Det er sendt nabovarsel. Vi har mottatt merknader til tiltaket fra gnr/bnr 1/1411 og 1/1515. Nabomerknaden fra gnr/bnr 1/1515 er først sendt kommunen muntlig per telefon da de ikke har klart å oppnå kontakt med ansvarlig søker per telefon. Ved ny nabovarsling har vi mottatt skriftlig nabomerknad

Eier av gnr/bnr 1/1515 skriver følgende i nabomerknaden:
«Jeg er imot at tillatelse gis for at denne bygningen settes opp den 1 meters avstand fra tomtegrensen. Ødelegger min utsikt. Bygget kunne ha blitt satt opp i hjørnet i nord-øst hvor det kunne ha blitt plassert inntil garasjen som ligger i huset mot Jonas Lies gate. (…).»

Eier av gnr/bnr 1/1411 har følgende merknad til tiltaket:
«Hei, ingen spesielle innsigelser, men ønsker å angi/kommentere 2 forhold:
1. Ved utmåling av garasjen, er det å merke seg at nabogrensen går noe inne på søkers eiendom, altså ikke langs gjerde som står mellom eiendommene. Dette ble konstatert ved innmåling av søkers tomt for 3 - 4 (?) år siden, hvor det var flere deltagere tilstede, på grenseoppgang, foretatt av kommunen.

2. Synes vel det er noe rart at kommunen ikke krever samme takkonstruksjon på garasjen som på selve boligen (knekk i mønefremkant og mønebakkant). Dette sett opp mot å «bevare» bebyggelsen i dette område.»

I utgangspunktet ville en tilsvarende garasje vært unntatt søknadsplikt i områder som ikke er verneverdige/innenfor kulturmiljøområder. En plassering av garasje 1 meter ifra nabogrensene er vanlig i bebygde områder. Så lenge en garasje er under 50 m² kan du plassere den 1 meter ifra nabogrensen etter pbl. § 29-4. Da nabogrensene i dette området er inntil 10 cm feil begge veier, setter kommunen vilkår om at garasjen skal plasseres minimum 1,10 meter fra nabogrensene.

Eiendommen er den gamle Grotterød gård og all bebyggelse rundt denne eiendommen har kommet etter gården ble etablert. Grotterød gård er både et kulturminne i seg selv og som del av det verneverdige kulturmiljøet rundt gården. Kommunen mener garasjen er tilpasset våningshuset både i volum, utseende og den fremstår som en uthusbygning. Uthusbygninger hadde historisk sett ofte en enklere takform enn hovedbygningen. Det vil her være riktig at garasjen får saltak og ikke halvvalm som våningshuset har.

Kommunen har forståelse for at naboer er kritiske til ny garasje så nærme nabogrensen. Fortetting medfører endringer for naboer. Bygningen er plassert tett inntil eiendomsgrensene og dette oppleves ofte sjenerende. Innenfor dette kulturmiljøet er garasjene plassert nær nabogrense, slik at plasseringen her vil være riktig. Kommunen mener imidlertid at de ulempene plasseringen medfører må påregnes i et sentrumsnært boligområde.

Estetiske krav
Etter kommunens skjønn innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen har satt vilkår til materialbruk for at garasjen skal være tilpasset våningshuset og kulturmiljøet.

Plassering
Det er søkt om en plassering 1,00 meter fra nabogrense til gnr/bnr 1/1515 og 1/1411. Grensens er nylig oppmålt og har en feilmargin på maksimalt 10 cm. Kommunen setter krav til at garasjen plasseres 1,10 meter fra disse nabogrensene.

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

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

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

Annen viktig informasjon
Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Tiltakshaver må sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver søke om ferdigattest på eget skjema.

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må du søke om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Britt Alexandersen Kivedal som kan treffes på telefon 400 22 316 eller på epost britt-alexandersen.kivedal@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-24/00783 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo
teamleder
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_Situasjonskart, ny garasje 07.05.2024
Tegninger- rev. 17.06

Kopi til:
WALLENTIN AS
Tore Arild Bjelland
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
PER ASKILD LITLAND

Sarpsborg kommune

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

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

WALLENTIN AS
Etasje 2 Bredmyra 4
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/33187-11	29.09.2023

Ferdigattest er gitt - riving av garasje og tilbakeføring/fasadeendring av bolig - gnr 1 bnr 1171 - Jonas Lies gate 15 - Glenn Andre Lislerud

Vedtak:
Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for riving av garasje og tilbakeføring/fasadeendring av bolig som vi mottok 05.09.2023. Ferdigattest er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 05.09.2023 med versjonsnummer 2 (dokument – 21/33187-10) legges til grunn.

Kommunen mottok fotodokumentasjon på detaljering den 29.09.2023. Når vinduene i fremtiden må vedlikeholdes med maling bør farge på vinduene være mer tilpasset empirestilen.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Britt Alexandersen Kivedal, tlf: 400 22 316
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

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

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

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

Kopi til: Glenn Andre Lislerud

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1171
Adresse: Jonas Lies gate 15
Dato: 30.08.2023
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.

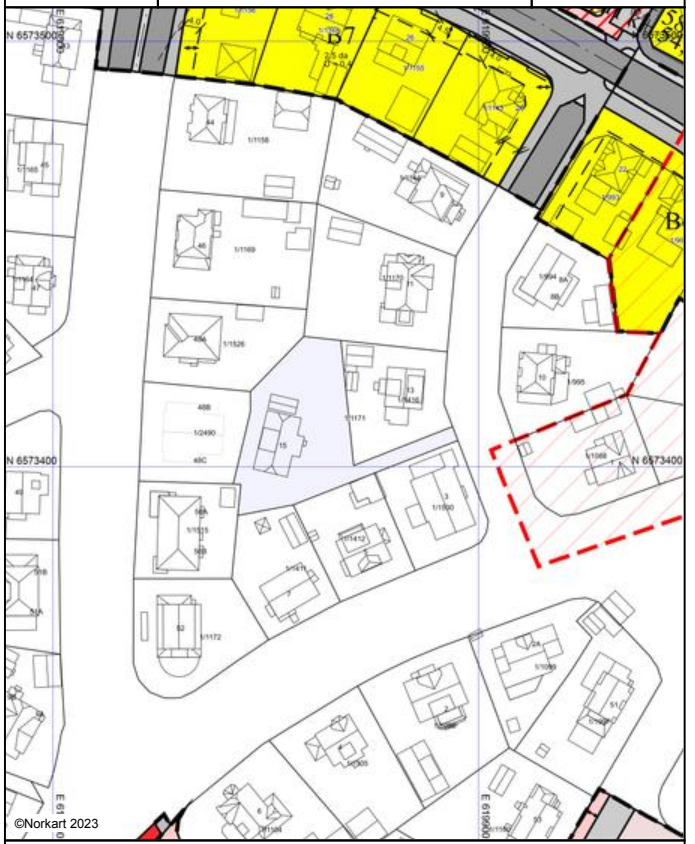
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1171
Adresse: Jonas Lies gate 15
Utskriftsdato: 30.08.2023
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

- Område for planforslag
- *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig kirke
- Bensinstasjon
- *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger
- *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Uny ansert formål (kun for eldre planer)
- *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Undervisning
- Kulturinstitusjon
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
- Veg
- Veg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Fortau
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
- Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde
- *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB*
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anl
- *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1171
Adresse: Jonas Lies gate 15
Utskriftsdato: 30.08.2023
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 2008

- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Kjøpesenter - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

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

Utskriftsdato: 30.08.2023

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jonas Lies gate 15, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	1 510,00 kr
Eiendomsskatt	6 036,00 kr
Feiing	575,00 kr
Renovasjon	2 955,00 kr
Vann	1 400,00 kr
Sum	**12 476,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 260,00 kr	1/1	0 %	2 260,00 kr	1 695,00 kr
Restavfallsbeholder liten (130-140 L)	1 stk	1 175,00 kr	1/1	0 %	1 175,00 kr	881,25 kr
Papirbeholder liten (130-140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall liten (140 L)	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1676800 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	6 036,00 kr	4 527,12 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	585,00 kr	1/1	0 %	585,00 kr	438,75 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 580,00 kr	1/1	0 %	1 580,00 kr	1 185,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 165,00 kr	1/1	0 %	2 165,00 kr	1 623,75 kr
				Sum	**14 201,00 kr**	**10 650,87 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 30.08.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jonas Lies gate 15, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Demontert
8SEN0100018406	313	28.04.2023	Årsavlesning - målt	28.04.2023
23867053	0	28.04.2023	Årsavlesning - målt	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 30.08.2023

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3003	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1171	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId 570381892 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 300591808 **Bruksenhetsnummer** H0301
Bygningstatus Bygging avlyst **Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 570381892.

BruksenhetId 570381891 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 300591808 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Bygging avlyst **Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 570381891.

BruksenhetId 570381890 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 300591808 **Bruksenhetsnummer** H0201
Bygningstatus Bygging avlyst **Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 570381890.

BruksenhetId 570381889 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 300591808 **Bruksenhetsnummer** H0102
Bygningstatus Bygging avlyst **Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 570381889.

BruksenhetId 26656001 **Bygningstype** Bolig
Bygningsnummer 351792 **Bruksenhetsnummer** H0101
Bygningstatus Tatt i bruk **Bruksenhetsadresse** Jonas Lies gate 15, 1723 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.04.2013	Tilsyn	28.11.2014	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26656001

BruksenhetId 27073914 **Bygningstype** Unummerert
Bygningsnummer 146049397 **Bruksenhetsnummer** 0000
Bygningstatus Bygning godkjent for riving/brenning **Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27073914.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 30.08.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1171	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jonas Lies gate 15, 1723 SARPSBORG								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20C%20slutt%20revidert%202010.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 942 m² **BestemmelseOmrådenavn** H570_5 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 942 m² **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 942 m² **BestemmelseOmrådenavn** Lav bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 942 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 942 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_05

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

NORKART

Eiendom	3003 1/1171		
Utskriftsdato	30.08.2023	**Antall datasett**	21

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.

5 Berørte datasett

- Gul liste
- KVIKKLEIRE
- SENTRUMSPLANEN
- Kulturminner - SEFRAK
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KYSTSONEPLANEN
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- KVIKKLEIRE
- LANGEMYRPLANEN
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	**Versjon**	30.08.2023



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring

Gul liste

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0109-002	VÅNINGSHUS, JONAS LIES GT. 15.	Annet SEFRAK-bygg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	29.08.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
- Kartlagt

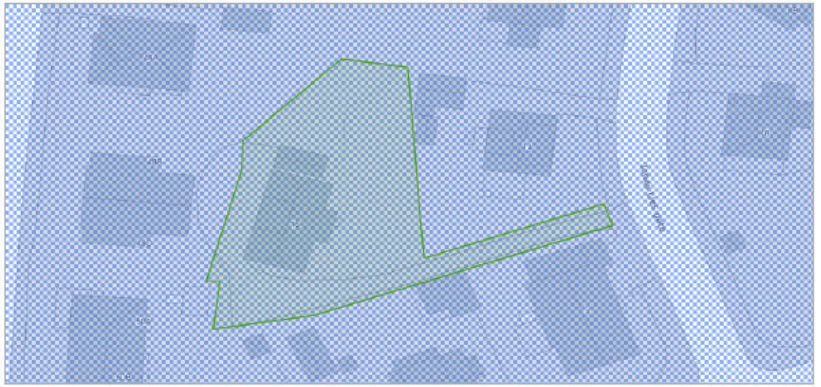
Kvikkleiresone
- Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Korsgata-Storgata	Lav

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	30.08.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

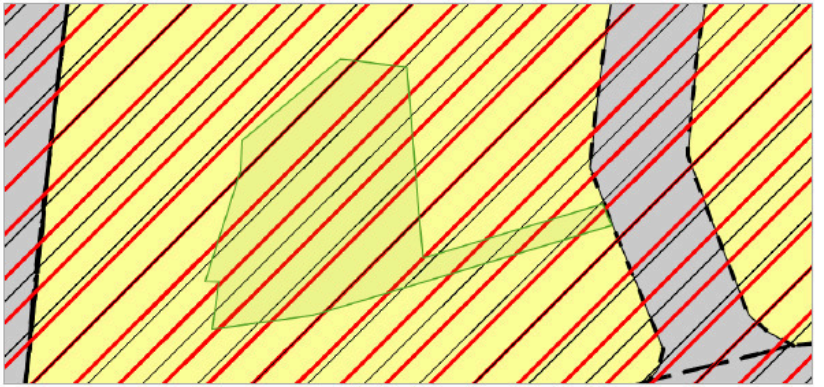
Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	17.03.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum. Se plananalysen for mer informasjon. Kulturminner: For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_05

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	942.2
Etablert dato	01.03.1917	Historisk oppgitt areal	1510
Oppdatert dato	14.03.2022	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.03.2022 14.03.2022	21/16510		1/1171, 1/1515, 1/1526, 1/1934
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.03.2022 14.03.2022	21/16510	Tinglyst 19.03.2022	1/1171 (-549,4), 1/2490 (549,4) 1/1515, 1/1526, 1/1934
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1171
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.01.2016 20.01.2016	15/07160		1/1171, 1/1411, 1/1412, 1/1515
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.01.2016 20.01.2016	15/07160		1/1171, 1/1416, 1/1526
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	13.01.2016 20.01.2016	15/07160		1/1170, 1/1171, 1/1411, 1/1412, 1/1416, 1/1515, 1/1526, 1/1530, 1/1934
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.06.1937	K/47		1/1171 (-502), 1/1530 (502)
Grensejustering Grensejustering	29.08.1936	K/40		1/1171 (-30), 1/1515 (30)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.08.1936	K/27		1/1171 (-505), 1/1515 (505)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.08.1936	K/41		1/1171 (-655), 1/1526 (655)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.07.1931	H/70		1/1171 (-558), 1/1416 (558)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.04.1931	H/65		1/1171 (-517), 1/1411 (517)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.04.1931	H/66		1/1171 (-497), 1/1412 (497)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	01.03.1917	C/80		1/1171 (4774)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573408.89	619860.08		Ja	942.2	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3003-1/1171

NORKART

Utskriftsdato: 30.08.2023 20:22

ID	Andel	Poststed	Kategori
LISLERUD GLENN ANDRE F100186*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jonas Lies gate 15 1723 SARPSBORG	Bosatt (B)
STORSVEEN GJERMUND NYLUND F181286*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bygdøy allé 28B 0265 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Jonas Lies gate 15 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	109 Turkerud	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	351792		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1920
2	300591808		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Bygging avlyst (BA)	05.07.2021
3	146049397		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	18.03.2022

1: Bygning 351792: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1920

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	159
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	159
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1920	15.06.1920
Endre bygningsdata	22.03.2022	22.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jonas Lies gate 15	H0101	1/1171	159	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	18	0	18	0	0	0

2: Bygning 300591808: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Bygging avlyst 05.07.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	688
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	688
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	757
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	757
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	265
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.11.2016	24.11.2016
Igangsettingstillatelse	03.12.2019	04.12.2019
Bygging avlyst	05.07.2021	05.07.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0301	1/1171	126,8	3	2	2	Kjøkken
Bolig		H0201	1/1171	156,4	4	2	2	Kjøkken
Bolig		H0102	1/1171	77,9	3	1	1	Kjøkken
Bolig		H0101	1/1171	78,3	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	135	0	135	155	0	155
H02	1	165	0	165	180	0	180
H01	2	165	0	165	180	0	180
K01	0	223	0	223	242	0	242

3: Bygning 146049397: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 18.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.10.1969	10.03.2005
Tatt i bruk	02.01.1970	10.03.2005
Bygning godkjent for riving/brenning	18.03.2022	22.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3003-1/1171
NORKART
Utskriftsdato: 30.08.2023 20:22

Rekvirent iht. følgebrev
~~Rekvirent ikke oppgitt~~
980489698
org.nr./fødselsnr.

~~2267783~~

Doknr: 932336 Tinglyst: 24.08.2022
STATENS KARTVERK

Erklæring

For dette anlegget er forholdet mellom Elvia AS («Netteier») og grunneier regulert av Standard tilknytningsvilkår som følge av at eiendommen er tilknyttet strømnettet.

Netteier bekrefter at det etableres et lavspent jordkabelanlegg på eiendommen gnr. 1 bnr. 1171 i Sarpsborg kommune, i samsvar med vedlagte kart datert 01.08.2022 og iht. reglene i Standard tilknytningsvilkår.

Følgende tekniske spesifikasjoner gjelder for kabelanlegget:

a) Trasélengde ca.: 25 meter
b) Trasébredde ca.: 0,5 meter
c) Overdekning ca.: 0,4 meter

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

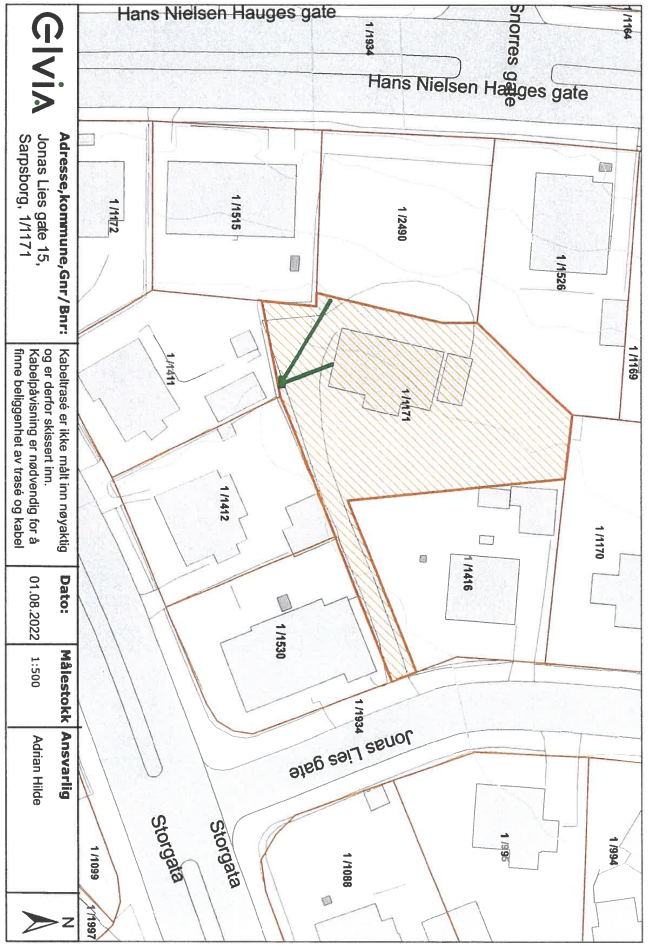
Dersom Netteier påfører eiendommen skader skal Netteier rette eller erstatte dette i henhold til alminnelige erstatningsregler.

Grunneier av eiendommen bekrefter at det ikke er merknader til skissert trasé.

Sted:		Dato:	
Grunneier 1 signatur:	Glenn Andre Lislerud		
(Blokkbokst.):	GLENN ANDRE LISLERUD		
Org.nr./ personnr.:			
Grunneier 2 signatur:	Gjermund N. Storsveen		
(Blokkbokst.):	GJERMUND NYLUND STORSVEEN		
Org.nr./ personnr.:			

Sted:	Oslo	Dato:	01.08.2022
Elvia AS			
NO 980 489 698 MVA			
Saksbehandler signatur:	Adrian Hilde		
(Blokkbokst.):	ADRIAN HILDE		

Les mer om Standard tilknytningsvilkår på: https://www.elvia.no/nettleie/avtaler-og-vilkar



RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
15/3-22 Ruben Karlsen
SIGN

SARPSBORG KOMMUNE
AVDELING
INFORMASJONSFORVALTNING
21/1650-39
03 FEB 2022

ERKLÆRING

OM FELLES PRIVAT VANN- OG AVLØPSLEDNING

Doknr 301314 Tinglyst: 17.03.2022
STATENS KARTVERK

Undertegnede eiere til eiendommene:

Gnr./bnr. 1/1171, Jonas Liesgate 15 og
Gnr./bnr. 1/2490, Hans Nielsens Hauges gate ...

i Sarpsborg kommune, erklærer følgende varige rettigheter som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere:

1. Vann- og avløpsledninger til hver av disse eiendommene er tilknyttet privat felles vann- og avløpsledninger som krysser eiendommen gnr. 1 bnr. 2490, som vist på vedlagte situasjonsplan, datert

2. Undertegnede gir de opplistede eiendommer rett til å ha liggende så vel de felles vann- og avløpsledninger, som den enkelte eiendoms ledning på sin eiendom, og gir tillatelse til all nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene.

Denne erklæring skal tinglyses på begge eiendommene.

For øvrig gjelder

1. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene.

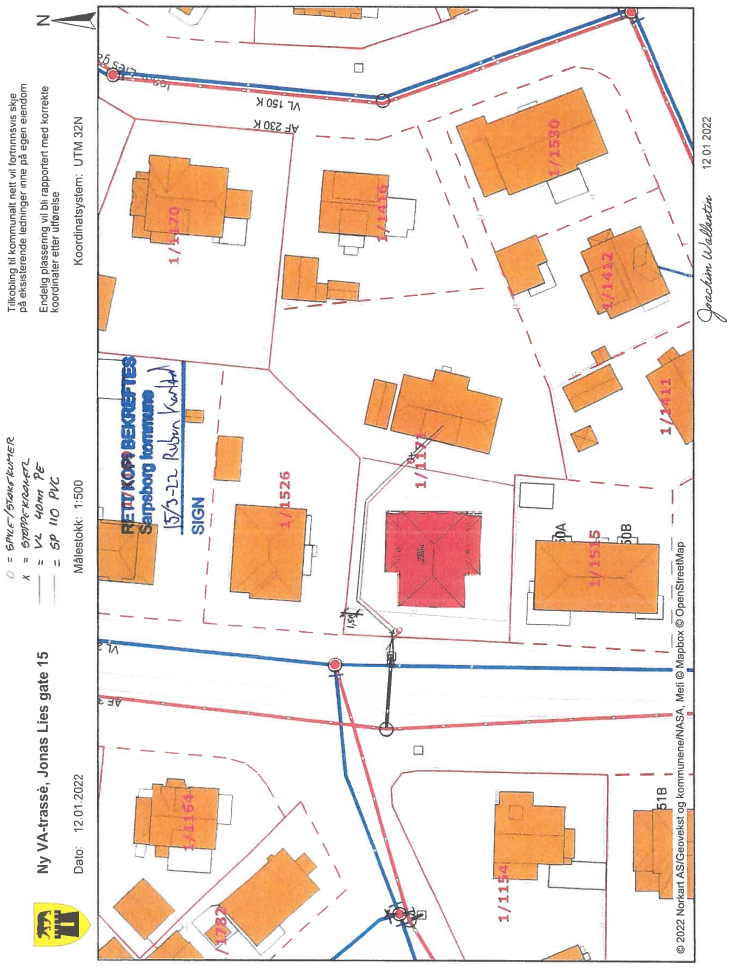
2. Eier av gnr/ bnr 1/2490, som får stikkledninger/fellesledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

3. Kostnadsfordeling ved evt. fremtidige reparasjonsarbeider på ledningene fordeles slik:
   - Eier av 1/1171 bekoster reparasjonsarbeider fra avgreningspunkt og inn til boligen.
   - Eier av 1/2490 bekoster reparasjonsarbeider fra påkoblingspunkt i vei, og inn til boligen.
   Se også vedlagte kart datert

Sarpsborg 31.01.2022

I HHT. FULLMAKT
Glenn Andre Lislerud

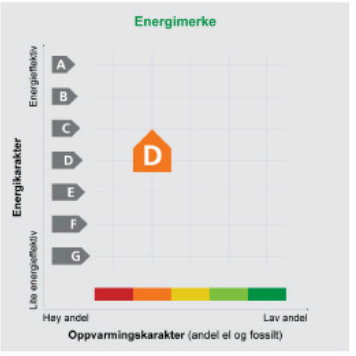
I HHT. FULLMAKT
Gjermund Nylund Storsveen



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jonas Lies gate 15
Postnr	1723
Sted	SARPSBORG
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	1171
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	351792
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1430175
Dato	12.08.2022



Innmeldt av	LISLERUD GLENN ANDRE

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1900	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	171	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske varmekabler Lukket vedovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

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: 30-0105/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jonas Lies gate 15 1723 SARPSBORG

Betegnelse: Gnr 1, bnr 1171 (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