

PROAKTIV



Idyllisk fritidseiendom
med to hytter

HORNNEKROKEN 29 OG 31



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

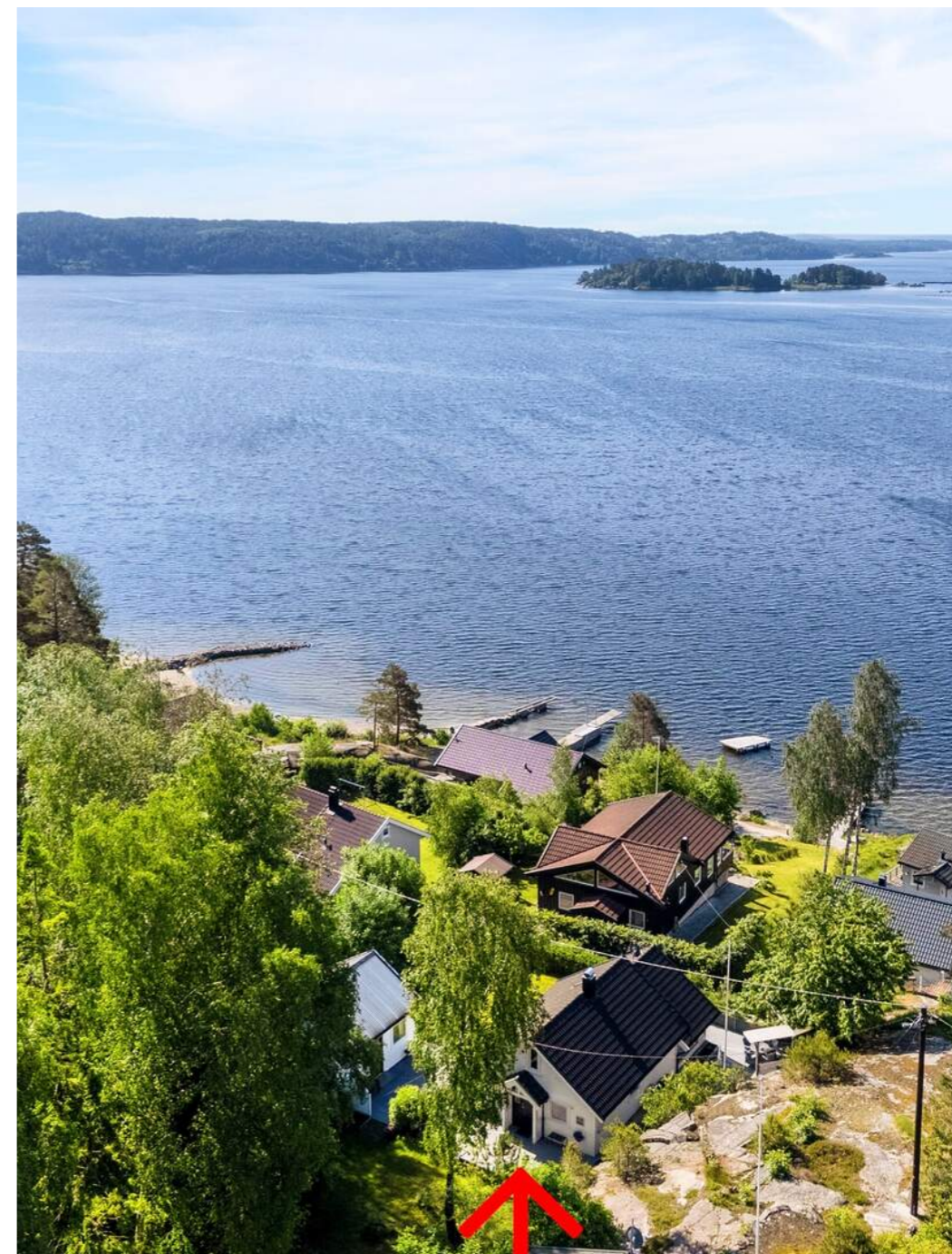
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SKJEBERGKILEN

Idyllisk fritidseiendom med to hytter, sjøutsikt og båt plass - Et sommerparadis ved Skjebergkilen!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1006, bnr. 1, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 5.190.000,-

Omkostninger: 148.740,-

Totalpris: 5.338.740,-

Kommunale avgifter: 17.346,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 5/4

BRA: 100 m²

BRA-i: 78 m²

Garasje/Parkering: Det er tinglyst tre stk. parkeringsplasser på felles parkering på grunneiers tomt. Eier betaler kr. 2.000,- pr. år pr. plass. Ca. 70 meters gange på flat sti frem til hytten.

Tomt: 584 m²

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

16

Boligen i bilder

27

Plantegninger

30

Kjerneinformasjon

35

Vedlegg

101

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



SKJEBERGKILEN

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Skjebergkilen

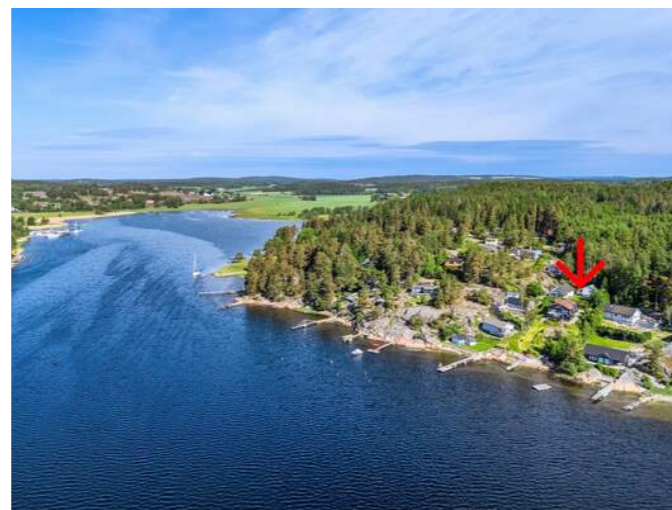
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hornneskroken 29 og 31 har en attraktiv og solrik beliggenhet, i et veletablert og hyggelig hytteområde i Skjebergkilen. Kun få meter fra sjøen.

Eiendommen ligger sydvendt på tomten og nyter gode solforhold gjennom dagen, kombinert med flott utsikt mot sjøen og den vakre skjærgården som området er kjent for.

Skjebergkilen er et populært fritidsområde som byr på det beste av kystliv og naturopplevelser. Her finner man flotte bade- og fiskeplasser, fine turområder og et aktivt båtmiljø. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Feriehjemmet Camping med badestrand, serveringssted og aktiviteter, mens en kort båttur bringer deg til Skjebergkilens marina, Skjærgården Fjordkro og Høysand, som er populære møteplasser med matserving, is og sommerliv.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Oslo Gardermoen	1 t 38 min
🚆 Sarpsborg stasjon Linje RE20	17 min 13.8 km
🚆 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 15 km
🚆 Kvastebyen Linje 131	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg PostNord	6 min 4.1 km
Spar Skjebergveien	11 min

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Borg	13 min
🏪 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	14 min

SPORT

🏫 Skjeberg folkehøgskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 3.8 km
⚽ Skjeberg sportsplass - kunstgressbane Fotball	6 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	14 min
🚗 Circle K Alvim	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Den vakre skjærgården utenfor Skjebergkilen gir enkel tilgang til et mangfold av øyer, holmer og naturhavner. Med båt er det kort vei til Hvalerskjærgården, hvor blant annet den populære øya Singløya, byr på gode badeforhold, fiskeplasser og et levende båtliv gjennom sommermånedene. Området er også kjent for svært gode fiskemuligheter, både etter makrell og sjørøret.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For den som ønsker lengre utflukter på sjøen, er det enkelt å ta turen videre til Skjærhalden, Koster eller Strömstad.

Til tross for den fredelige og naturnære beliggenheten er tilgjengeligheten svært god. Fra eiendommen er det under 10 minutters kjøring til E6, med enkel adkomst mot Sarpsborg, Oslo og Sverige. Både Sarpsborg sentrum, Fredrikstad sentrum og Svinesund ligger innen cirka 15 minutters kjøring, mens Oslo kan nås på rundt en time.

Dette er en eiendom som kombinerer nærhet til sjøen, flotte naturopplevelser og et rikt fritidstilbud med enkel adkomst til byer og servicetilbud, og er perfekt for deg som ønsker et avslappende fristed ved kysten.



Adkomst

Fra Oslo:

Kjør E6 gjennom Sarpsborg og ta av til høyre mot Fredrikstad, inn Rv. 110. Ta deretter til høyre, inn på Oltidsveien. Ta så 3. vei til venstre, inn Hornesveien. Kjør gjennom 3 gårder og hold til venstre etter siste gård. Følg veien rett frem og ta til høyre inn Horneskroken. Hold til høyre og kjør inn på parkeringen.

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AVSTAND TIL SJØ

75 m



HAVNER I OMRÅDET

- Sarpsborg Marina
Drivstoff



AKTIVITETER

Feriehjemmet badeplass	10 min	🚶
Bukten Kafé	13 min	🚶
Marits Rideskole	12 min	🚶
Valberg Marina	23 min	🚶
Brandstorp Gård	7 min	🚗
Isi Bar	8 min	🚗
Kjerringholmen	9 min	🚗
Sporty Minigolf	10 min	🚗



VELKOMMEN TIL HORNNESKROKEN 29 OG 31

Vi starter utendørs...

Parkering

Det er tinglyst tre stk. parkeringsplasser på felles parkering på grunneiers tomt. Eier betaler kr. 2.000,- pr. år pr. plass. Ca. 70 meters gange på flat sti frem til hytten.

Tomtestørrelse

584 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er skrånende mot syd, dels pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen og prydbusker. Ved inngangspartiet er det en hellelagt uteplass. Ellers er det naturtomt med skogsbunn og fjell i dagen. Det er ca. 70 meter fra eiendommen til felles parkeringsplass på grunneiers eiendom. Tomten er festet og det påløper en festeavgift på kr 5954,- pr år. regulerer iht endring i KPI.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen består av to fritidsboliger. Hovedbygningen er oppført i 2007, mens den andre bygningen er fra 1991.

Fritidsboligen fra 2007 er fundamentert på en grunnmur av lettklinkerblokker. Byggegrunnen er ukjent, men det er synlig fjell i en del av krypkjelleren. Dreneringen er fra 2004. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner,

nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med unntak av badet som har 3-lags glass. På hemsene er det takvinduer i tre med 2-lags glass, et malt trevindu med 3-lags glass, og et fastkarmvindu med enkelt glass. Ytterdøren og balkongdøren er malte tredører. Eiendommen har en innglasst balkong i trekonstruksjon, en terrasse med pergola, samt en terrasse ved inngangspartiet. Under bygningen er det en krypkjeller med trebjelkelag og stubbegulv.

Den andre fritidsboligen fra 1991 er fundamentert på støpte pilarer med stål/aluminiumsforskalning og langsgående jernbjelker. Byggegrunnen er ukjent, men det er observert fjell under hytta. Veggene har en trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast. Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør. Det er oppført terrasser og en utvendig trapp i trekonstruksjon. Under bygningen er det et åpent krypprom med trebjelkelag og stubbegulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: • Det er enkelte knekte taksten. Tekkingen har begynt å få noe mose.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Terrassebord ligger tett inn til bordkledning, og det var ikke mulig å kontrollere musetetting og lufting der terrassegulv er avsluttet inntil husvegg. Det er kun foretatt stikkkontroller i underkant av kledning på tilfeldige steder.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Store deler av takkonstruksjon er lukket uten mulighet for inspeksjon av undertak. Kneloft ble kun begrenset inspisert fra luke i knevegg på grunn av trang og vanskelig tilkomst. Det observeres ekskrementer etter mus i kneloftet.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: • Det er avvik: Vinduer har noe vedlikeholdsetterlep med malingsavflassing.

- Utvendig - Takvindu
Avvik: • Det er avvik: Det registreres noe enkel utførelse på avslutningsarbeider ved foringer og karmliester.

- Utvendig - Vinduer hems
Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vannbrettbeslag er ikke avsluttet opp i spor under vindu. Ukjent 2-trinns tetting.

- Utvendig - Dører
Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Dørblad har noe overflatebrukslitasje.

- Utvendig - Balkongdør
Avvik: • Det er avvik: Døren har elde og brukslitasje, og er noe hard å betjene.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter. Det registreres noe vedlikeholdsetterlep.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Avvik: • Det er avvik: Rekkverket fremstår som ustabil ved belastning og har redusert stivhet.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3
Avvik: • Det er avvik: Det er tilløp til råte i enkelte endebord/endeskjøter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 27 mm gjennom rommet i stue/kjøkken. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Innredningen har noe fukt/kondenssvelling i nedkant.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det er irr på rør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det observeres noe fuktinnslag på fjellet i det ene hjørnet av krypkjelleren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Det er avvik: Det foreligger ingen opplysninger om alder på stikkledninger for vann og avløp.

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres korrosjon (rust) på skruerinnfestninger.

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Nedløp og beslag

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utstyret har noe avflassing.

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer har dels vedlikeholdsetterslep.

Vinduet i verkstedet lot seg ikke åpne.

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Dørblad slår innover i rommet, noe som gjør at terskelområde og innenforliggende konstruksjon har økt risiko for eksponering av fukt.

- Fritidsbolig (1991) - Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist fuktskader på overflater.

I soverommene ble det observert fukttopptrekk i nedre del av trepanel. Ved måling med pigg ble det indikert forhøyede fuktverdier, og det ble også registrert maur i området. Trepanel på yttervegg er råteskadet, noe som sannsynligvis er årsaken til fukten. Det gjenstår en del belistningsarbeider.

- Fritidsbolig (1991) - Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom rommene i entré og et soverom, samt ca. 16 mm gjennom et annet soverom.

Jf. "Innvendige overflater". Man kan derfor ikke utelukke skjulte svakheter ved inngripen i konstruksjonene.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

- Fritidsbolig (1991) - Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

- Fritidsbolig (1991) - Tomteforhold - Grunnmur og

fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det registreres overflaterust på synlige ståldragere og stålsøyler i kryprommet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

• Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Det kommer innsig av vann ned langs fjellet i det ene hjørnet av kryp kjelleren, noe som gjør at kryp kjelleren gis TG 3 etter NS 3600.

Det ble observert ekskrementer etter mus i kryp kjelleren.

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom > 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Våtroms løsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alderen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600.

Utfordringer med eksisterende løsning:

-Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).

-Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Terrengtet faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Veggkonstruksjon - syd

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

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er registrert råteskader i bordkledningen og forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen på det ene soverommet.

Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og det må påregnes at ytterligere skader kan avdekkes ved åpning av veggen.

- Fritidsbolig (1991) - Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: • Det er manglende fuktsperre på bakken.

• Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller.

Det registreres misfarginger av fukt/kondens på undersiden av stubbegulvet i kryprommet. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i stubbloft ved befaringen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Fritidsbolig (1991) - Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra

kommunen, men det foreligger ikke godkjente

bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at

manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er

ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav

og vilkår for bruk. Det er uvisst om evt fremtidige

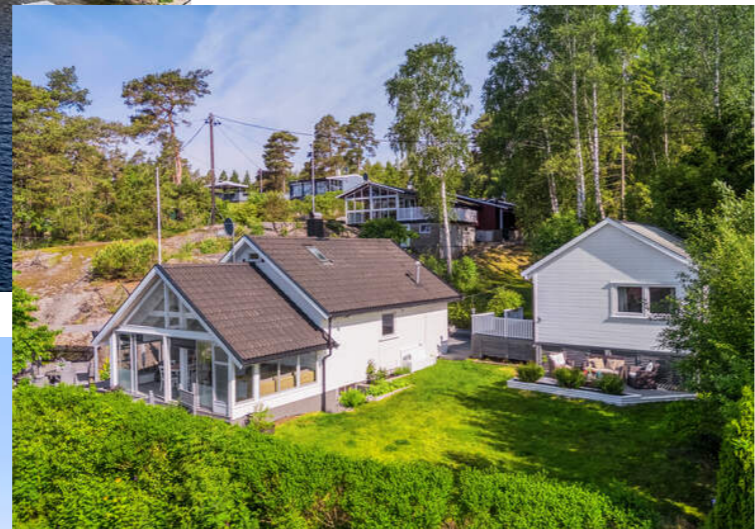
godkjenninger av hvordan nåværende forhold vil bli gitt ved en

evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser

knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende

godkjenning medføre tilbakeføring av rommet eller uteareal/

terrasser, plattinger m.m. til opprinnelig standard/bruksformål.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Eiendommen består av 2 fritidsboliger, oppført i henholdsvis 2007 og 1991. Den eldste hytta benyttes i dag kun med soveplasser da kjøkkenet ble tatt ut for noen år tilbake.

Fritidsbolig 2007:

1. etasje:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad. Stor innglasset sommerstue.

2. etg.:

Trapperom og 2 innredede rom (lav takhøyde -ikke godkjente rom).

Fritidsbolig 1991:

Entré, hobbyrom og 3 soverom

Hems

Areal

Fritidsbolig 2007

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 49 kvm

BRA-b: 22 kvm

Total BRA: 71 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 52 kvm

Fritidsbolig 1991

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 29 kvm

Total BRA: 29 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 23 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fritidsbolig

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Fritidsbolig

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.



Standard

Idyllisk fritidseiendom med to hytter, sjøutsikt og båt plass - et sommerparadis ved Skjebergkilen!

Velkommen til en perle ved vakre Skjebergkilen! Innholdsrik fritidseiendom bestående av to hytter med idyllisk beliggenhet, kun et steinkast fra sjøen. Her kan du nyte lange sommerdager med fantastisk utsikt, gode solforhold og en atmosfære som innbyr til ro, hygge og kvalitetstid med familie og venner.

Eiendommen byr på flere lune uteplasser som gjør at du alltid finner et perfekt sted å oppholde deg, enten du ønsker å nyte solen, trekke deg tilbake i skyggen eller samles med gode venner. Den store, innglassede verandaen fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året mens den sjarmerende pergolaen ved kirsebærtreet skaper en helt spesiell ramme for hyggelige sommerkvelder.

Fra hytta er det kun ett minutts gange til stranden og egen båt plass på flytebrygge. Her har vi det ideelle utgangspunkt for båt liv, bading og flotte dager på sjøen.

Eiendommen er svært godt tilrettelagt for storfamilien eller for deg som ønsker god plass til overnattingsgjester.

Hovedhytta har inngang fra baksiden hvor det også er etablert hyggelige terrasseområder mellom de to hyttene. Fra entréen er det adkomst til soverom og bad.

Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap.

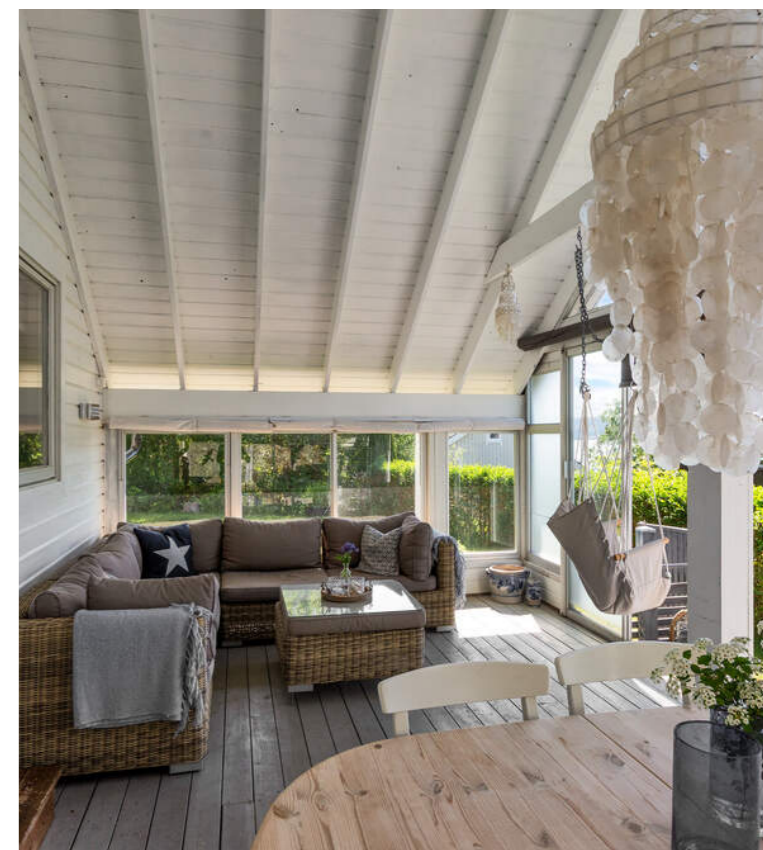
Stue og kjøkken har en åpen og sosial planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot sjøen. Herfra er det direkte utgang til den imponerende sørvendte innglassede verandaen på hele 52 kvm. Verandaen har god plass til flere sittegrupper og er det perfekte stedet for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning og laminat benkeplate fra 2014, med gode arbeidsflater. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stuen har god plass til både spisegruppe og sofakrok, og fra stuen leder en trapp opp til andre etasje. Her finner man to innredede rom som i dag benyttes som soverom. Rommene er ikke søkt godkjent som varig oppholdsrom og takhøyden er ca. 185 cm.

Hytte nummer to gir ytterligere fleksibilitet og overnattingskapasitet, med tre soverom, samt et ekstra rom som i dag benyttes som hobbyrom.

Dette er en eiendom som kombinerer sjønær beliggenhet, gode solforhold og rikelig med plass på en særdeles innbydende måte. Et perfekt sommersted for hele familien samtidig godt egnet for bruk året rundt.



Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Stue og kjøkken har en åpen og sosial planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot sjøen.

Herfra er det direkte utgang til den imponerende sørvendte innglassede verandaen på hele 52 kvm.



SPISESTUE

Stuen har god plass til både spisegruppe og sofakrok



KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning og laminat benkeplate fra 2014, med gode arbeidsflater.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

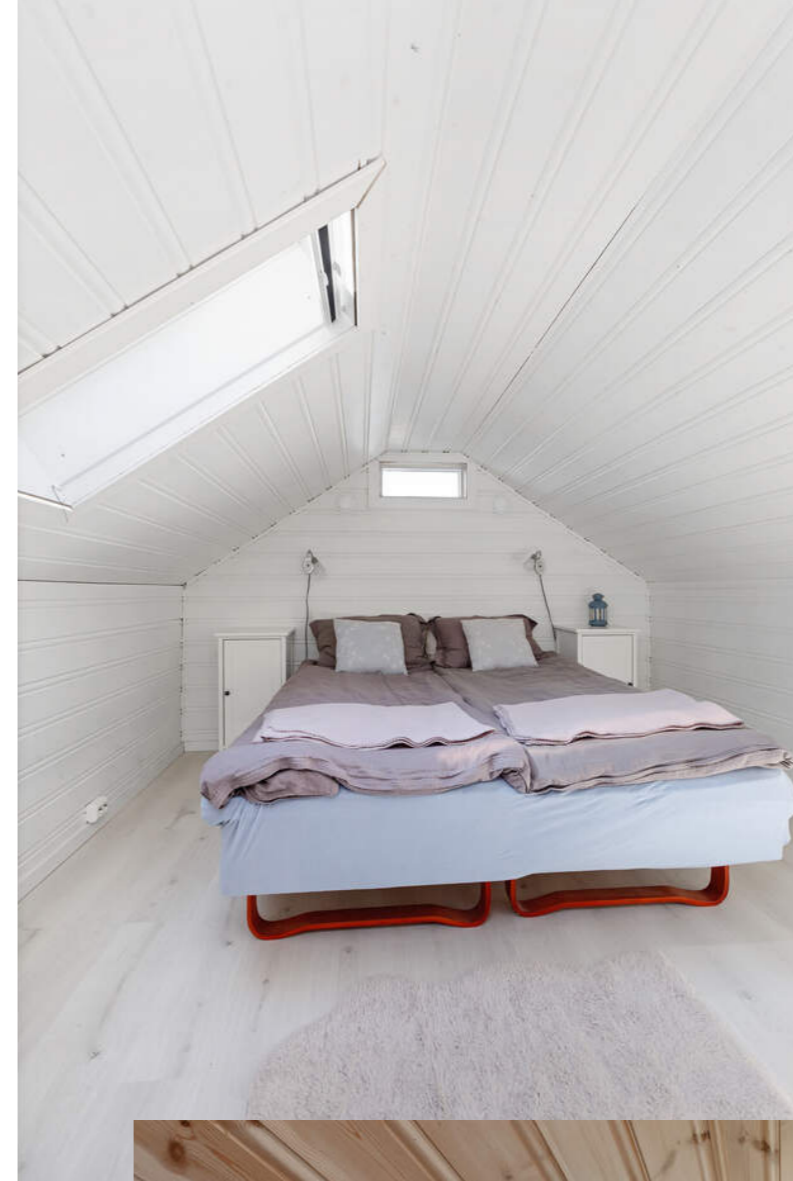


BAD

Badet er praktisk innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap.



SOVEROM 1. ETASJE



SOVEROM 2. ETASJE

i .2 etasje finner man to innredede rom som i dag benyttes som soverom. Disse er ikke søkt godkjent.





SOVEROM - HYTTE 2

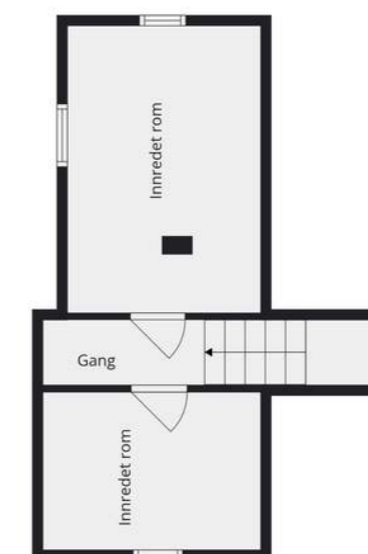
Det er 3 soverom i hytte 2, som gir ytterligere fleksibilitet og overnattingskapasitet



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

144.669,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.346,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 7 416,- pr år.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett. Velavgift kr 750,- pr år. Avgift til vannlaget ca kr 2500,- pr år. Det medfølger 3 stk parkeringsplasser. Avgift på kr 2000,- pr plass pr år.

Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om evt fremtidige godkjenninger av hvordan nåværende forhold vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet eller uteareal/terrasser, plattinger m.m. til opprinnelig standard/bruksformål.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1006/1/4:
28.09.1936 - Dokumentnr: 301323 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: 2000
Bestemmelser om regulering av leien
Forlenges med 80 år fra 01 09 1986
Bestemmelse om parkering for 2 biler
Med flere bestemmelser

01.01.2020 - Dokumentnr: 832062 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:1006 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 200168 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:1006 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1936 - Dokumentnr: 301323 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1006 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som omfattes av Kystsoneplan 2022-20234 med formål: LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger og privat vann- og avløpslag.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 28. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
129 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
148 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 320 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 338 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilløgsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 eiendomsmeidler 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Revisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke viderefremme bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Maj-Britt Anmarkrud

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Dato salgsoppgave
10.6.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1006, bnr. 1, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 Rapportdato: 08.06.2026 Oppdragsnr.: 12472-1974 Eiendomsverdi ref nr: RW1931

Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



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



Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk

lars@witek.no

906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 2 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 3 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 4 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av 2 fritidsboliger, oppført i henholdsvis 2007 og 1991. Den eldste hytta benyttes i dag kun med soveplasser, da kjøkkenet ble tatt ut for noen år tilbake. Hyttene er generelt oppført i kjente konstruksjoner og med de byggemetoder som var vanlig da byggene ble oppført.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Bygningene har nå rullet å bli ca. 22 år og 35 år, og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass, med unntak av badet som har 3-lags glass.
På hemsene er det takvindu i tre med 2-lags glass, samt et malt trevindu med 3-lags glass, og et lite fastkarmvindu med enkelt glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong.
Terrasse i trekonstruksjon med pergola i det ene hjørnet.
Terrasse i trekonstruksjoner i forkant ved inngangspartiet.

INNVEDIG

Gulv er hovedsakelig belagt med laminat. Det ene innredede rommet på hemsene har gulvbelegg. Vegger er utført med trepanel, malt trepanel og MDF-panel. Himlingene er kledd med malt trepanel.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Elementpipe, anboret med en vedovn i stuen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Malt hemstrapp i trekonstruksjon.

VÅTROM

BAD

Veggene har mdf panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mdf panel på veggene.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon på badet, kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkkenet. Naturlige veggventiler i innredede rom på hemsene og soverommet i første etasje.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektriske panelovner.
Elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn, men det er synlig fjell på eiendommen.
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig

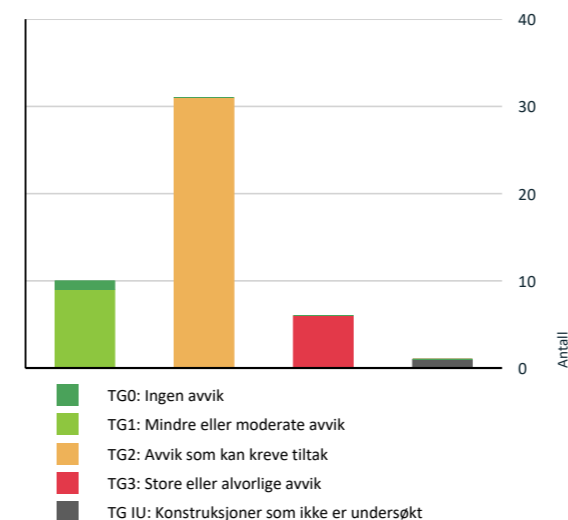
- Det foreligger ikke tegninger

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

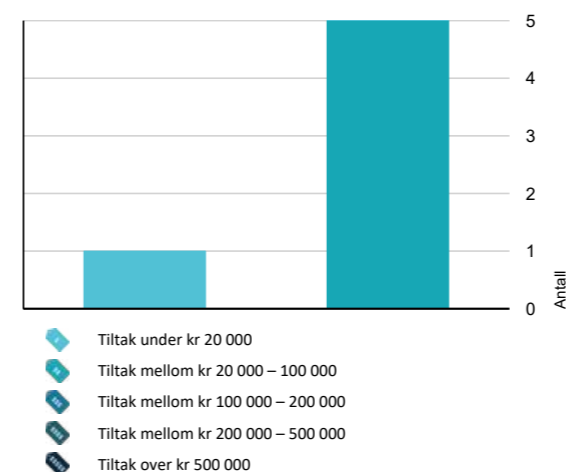
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer hems [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet	
Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Fritidsbolig	
TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Veggkonstruksjon - syd	Gå til side
Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side
TO 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 7 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar

Opplysninger gitt av eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktning på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Tekkingen har begynt å få noe mose.

Konsekvens/tiltak

Knekte takstein øker risikoen for økt fuktbelastning på undertaktekkingen.

Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 8 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.



TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Terrassebord ligger tett inn til bordkledning, og det var ikke mulig å kontrollere musetetting og lufting der terrassegulv er avsluttet inntil husvegg. Det er kun foretatt stikkkontroller i underkant av kledning på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Manglende tilgang til kontrollområdet medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand på musetetting og lufting bak kledningen. Det vises til punktet "Takkonstruksjon", hvor det er registrert ekskrementer etter mus på loftet. Eventuelle mangler ved musetetting kan øke risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Kledningen avsluttet nærme terreng og terrassegulv avsluttet inntil kledning har økt risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og eventuelt holdes fri for snø.



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 9 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Store deler av takkonstruksjon er lukket uten mulighet for inspeksjon av undertak. Kneloft ble kun begrenset inspisert fra luke i knevegg på grunn av trang og vanskelig tilkomst.

Det observeres ekskrementer etter mus i kneloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontakte autorisert skadedyrfirma for inspeksjon og bekjempelse. Gnagere kan skade isolasjon, rør, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner, samt bidra til dårligere hygieniske forhold.

Foreta nærmere undersøkelser og vurder å forbedre ventileringen, for eksempel med etablering eller utbedring av lufting ved raft og møne.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med unntak av badet som har 3-lags glass. I stuen ut mot hagestuen er det montert 2 stk. eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har noe vedlikeholdsetterslep med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på vinduene.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 10 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Takvindu

Beskrivelse

I det ene rommet på hemsen er det takvindu i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe enkel utførelse på avslutningsarbeider ved foringer og karmister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk, men enkelte overganger kan ha noe redusert finish. Lokale utbedringer/justeringer kan vurderes ved behov.



Vinduer hems

Beskrivelse

Malt trevindu med 3-lags glass, og et lite fastkarmvindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbrettbeslag er ikke avsluttet opp i spor under vindu. Ukjent 2-trinns tetting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 11 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle behov for tiltak. Manglende 2-trinns tetting gir økt risiko for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørblad har noe overflatebrukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres tettelister/foretas justering.



Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har elde og brukslitasje, og er noe hard å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta justeringe.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong i trekonstruksjon. Det er vinduer og skyvedører med enkle glass med aluminiumsramming.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 12 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres noe vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Fra den innglassede balkongen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon. Det er oppført pergola i det ene hjørnet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket fremstår som ustabil ved belastning og har redusert stivhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke innfestinger og konstruksjon nærmere, samt utbedre forholdet slik at rekkverket oppnår tilfredsstillende stabilitet.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Beskrivelse

I forkant av inngangspartiet er det terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tilløp til råte i enkelte endebord/endeskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne periodisk vedlikehold, og behov for enkelte utskiftninger.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 13 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er hovedsakelig belagt med laminat. Det ene innredede rommet på hemsen har gulvbelegg. Vegger er utført med trepanel, malt trepanel og MDF-panel. Himlingene er kledd med malt trepanel.

Avvik:

Det registreres enkelte gjenstående belistningsarbeider. Ellers ingen spesielle merknader utover normale behov for vedlikehold.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 27 mm gjennom rommet i stue/kjøkken.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, anboret med en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 14 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke øker risikoen for at glør, sot eller varm aske kan falle direkte på brennbar gulvoverflate. Dette kan medføre sviskader på gulvet og i verste fall økt brannfare.



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det kommer innsig av vann ned langs fjellet i det ene hjørnet av krypkjelleren, noe som gjør at krypkjelleren gis TG 3 etter NS 3600.

Det ble observert ekskrementer etter mus i krypkjelleren.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringsen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres riktig ventilering av krypkjeller, og det bør etableres plastikk på terrenget for å begrense fordampning fra grunnen mest mulig. Det bør vurderes å installere luft avfukter. Tradisjonell drenering der grunnmur står direkte på fjell vurderes som teknisk krevende og lite økonomisk rasjonell grunnet grunnforholdene.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å etablere plastikk på terrenget, og sørge for riktig ventilering av krypkjeller, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 15 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



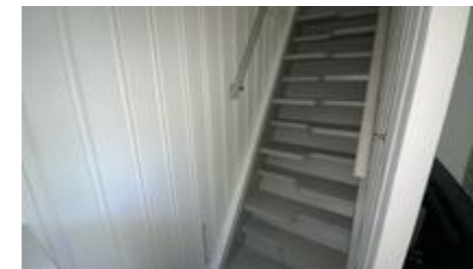
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt hemstrapp i trekonstruksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 16 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har mdf panel. Taket har panel.

Eier opplyser at det er våtromsplater bak panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 17 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Mdf panel på veggene.

Det er på vegger i våtsonen panel/tømmer, ikke tettesjikt ut fra standardens krav til tett våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Våtroms løsningen som er beskrevet er relativt vanlig for fritidsboliger av denne typen og alderen. Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsoner, noe som resulterer i en tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til NS 3600. Utfordringer med eksisterende løsning:

- Panel- eller tømmervegger anses ikke som en "tett" løsning med tanke på fuktbelastning ved dusjing og annen vannbruk (servant).
- Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Kostnadsestimat er basert på etablering av et lokalt tettesjikt på veggene i dusjsonen, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet. Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.

Selv om den eksisterende løsningen er vanlig for denne typen fritidsbolig, oppfyller den ikke dagens standarder for våtrom. Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav. Selv i en fritidsbolig med begrenset bruk kan hyppige perioder med konsentrert dusjbruk (f.eks. helgebeseøk eller ferieuker) gi kortere tørkeperioder mellom bruk og hindrer effektiv uttørring. Dette gir risiko for fuktskader/muggvekst i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Innredningen har noe fukt/kondenssvelling i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 18 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking, da det allerede er tilkomst til bjelkelag ved siden av sluk fra krypkjelleren.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Det er integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vaskemaskin på kjøkkenet.

Vedlikehold ol;

Merk; kjøkkenet har ikke sluk eller tettesjikt, og det er ikke montert vannstoppesystem, men det ble ikke lagt opp ny vanntilførsel da kjøkkenet ble skiftet, og således ikke et krav. Det anbefales imidlertid å montere vannstoppesystem.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 19 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det registreres mindre irr på enkelte rør. Dette er ikke uvanlig på eldre rørinstallasjoner, men kan indikere fukt påvirkning eller kondens. Forholdet anbefales holdt under oppsyn ved normalt vedlikehold.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det er pumpeump og selvstartende avløpspumpe plassert i krypkjeller.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet og tilstandsvurdert, da dette må gjøres av fagpersonell.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 20 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har mekanisk ventilasjon på badet, kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkkenet. Naturlige veggventiler i innredede rom på hemsene og soverommet i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbånd.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig innelima og helseplager, samt skade bygningen over tid.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet. Manglende eller ikke dokumentert forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstank kan innebære økt risiko for overoppheting og i verste fall brannfare.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 21 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Det benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 22 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke forevist noen dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det er synlig fjell i en mindre del av krypkjeller.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det observeres noe fuktinnslag på fjellet i det ene hjørnet av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 23 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1 TO 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fall fra grunnmuren øker risikoen for fuktinntrenging og belastning på dreneringssystemet, samt risiko for skader på konstruksjonen over tid. Det anbefales å foreta terrengjusteringer slik at det etableres tilfredsstillende fall (1:50) minimum 3 meter ut fra grunnmur i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen opplysninger om alder på stikkledninger for vann og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdøgnpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Hemsen har ikke tilfredsstillende rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 24 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1991	Opplysninger gitt av eier.
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres korrosjon (rust) på skruerinnfestninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 25 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utstyret har noe avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er viktig med jevnlig vedlikehold, og det må på sikt påregnes enkelte utskiftninger.



TO 3 Veggkonstruksjon - syd

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er registrert råteskader i bordkledningen og forhøyede fuktverdier i nedre del av veggen på det ene soverommet. Dette indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen, og det må påregnes at ytterligere skader kan avdekkes ved åpning av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget, samt utbedre årsaken til fuktpåvirkningen og eventuelle følgeskader utover det som er synlig. Dersom forholdet ikke utbedres vil det føre til videre utvikling av skadene over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 26 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra henholdsvis 1985, 1990 og 2007. Vinduet i verkstedet er eldre.

Årstill: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer har dels vedlikeholdsetterslep.

Vinduet i verkstedet lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på vinduene.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 27 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad slår innover i rommet, noe som gjør at terskelområde og innenforliggende konstruksjon har økt risiko for eksponering av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I bolig med gamle dører kan mye av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Dører med slagretning innover avviker fra vanlig og anbefalt løsning for ytterdører nå i dag. Dette kan øke risikoen for at regn- og smeltevann trenger inn ved terskel og overgangen mellom dør og gulv, særlig ved kraftig nedbør eller snøansamling inntil døren. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på innvendige gulvkonstruksjoner og overflater, med fare for fuktskader over tid.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er oppført terrasser i trekonstruksjon.

Vedlikehold ol;

Det registreres normal elde og brukslitasje.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 28 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner.



INNVEDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med belegg.
Vegger med malte panelplater og trepanel.
Himlinger med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktsporer på overflater.

I soverommene ble det observert fuktsporetrekk i nedre del av trepanel. Ved måling med pigg ble det indikert forhøyede fuktverdier, og det ble også registrert maur i området. Trepanel på yttervegg er råteskadet, noe som sannsynligvis er årsaken til fukten.

Det gjenstår en del belistningsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 29 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Jf. "Veggkonstruksjon - syd".



Fuktskjolder i trepanel ned mot gulv i soverommet

Det indikeres høye fuktverdier i nedre del av vegg

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom rommene i entré og et soverom, samt ca. 16 mm gjennom et annet soverom.

Jf. "Innvendige overflater". Man kan derfor ikke utelukke skjulte svakheter ved inngripen i konstruksjonene.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik enn det som ble registrert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Foreta ytterligere undersøkelser.

TO 3 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har åpent kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 30 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det registreres misfarginger av fukt/kondens på undersiden av stubbegulvet i krypprommet. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i stubbloft ved befaringen.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktinnsig i terrenget under hytta medfører økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert inneklime over tid. Det anbefales å fjerne lagrede materialer og øvrige gjenstander fra krypprommet, samt etablere heldekkende fuktsperre på terrenget for å begrense fordampning fra grunnen. Ved etablering av fuktsperre er det viktig at eventuelt innsigende vann ledes under fuktsperren, slik at vann ikke blir stående oppå platen. Hele krypprommet anbefales inspisert nærmere og fulgt opp med jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og formpressede dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 31 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom som Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklime og helseplager, samt skade bygningen over tid. Ikke har det. Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørblad.

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Det benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringspanel i verksted med en 16 A kurs.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 32 av 42

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det observeres fjell under hytta.

10.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er fundamentert med støpte pilarer med stål/aluminiumsforskalning og langsgående jernbjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflaterust på synlige ståldragere og stålsøyler i kryprommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaterust oppstår som følge av fuktpåvirkning og høy luftfuktighet over tid. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for bæreevnen på befaringspunktet, men videre korrosjonsutvikling kan på sikt redusere stålkonstruksjonenes levetid. Det anbefales å redusere fuktbelastningen i kryprommet og følge utviklingen ved jevnlig kontroll.

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 590 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 250 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 35 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

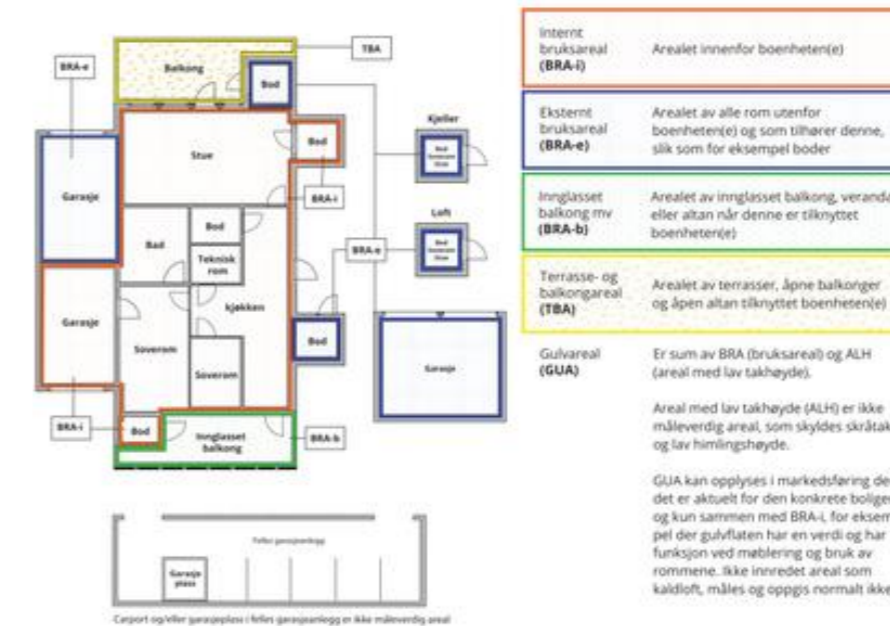
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 36 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	49		22	71	52		71
Hems						23	23
SUM	49		22		52	23	94
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		Innglasset balkong
Hems	Trapperom, 2 innredede rom		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	29			29	23
SUM	29				23
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, verksted, soverom, soverom 2, soverom 3	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 37 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det ene soverommet har ikke tilfredsstillende daglysflyte.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Maj-Britt Anmarkrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1006	1	4	0	584 m ²	Eiendomsverdi	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		

Hornneskroken 29 og 31

Hjemmelshaver

Jens Erik Westberg (Hjemmelshaver)
Anmarkrud Bjørn (Dbo), (Fester)
Anmarkrud Maj-Britt (Fester)

Kommentar

Takstingeniør har ikke ansatt noen markedsverdi i denne rapporten, og opplysninger om feste forhold/festekontrakt er ikke innhentet. For ytterligere opplysninger vedrørende feste forholdet, regulering av festeavgift etc, er det viktig å sette seg godt inn i festekontrakten.

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 38 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet mellom Feriehjembukta og Horneskilen. Nærområdet består av fritidseiendommer og Borregaardsarbeidernes feriehjem samt noe spredt boligbebyggelse. Fra eiendommen er det ca. 5 km til Stasjonsbyen. Det er forholdsvis kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 15 km. Fra eiendommen er det ca. 60 meter i luftlinje til sjøkanten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat vann- og avløpslag.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og privat vann- og avløpslag.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten som er skrånende er opparbeidet med gressplen, prydbusker og hekkbeplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 39 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 40 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 41 av 42

Hornneskroken 29 og 31 , 1747 SKJEBERG
Gnr 1006 - Bnr 1
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overførsel med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1974

Befaringsdato: 03.06.2026

Side: 42 av 42

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW1931>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Hornneskroken 29, 1747 SKJEBERG

02 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hornneskroken 29	Hornneskroken 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

30.mai 2013

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 30.mai 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Anmarkrud, Maj-Britt

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt fliser på gulv, satt inn dusjkabinett, satt opp vegghengt toalett

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn takvindu i hovedhytte

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 2



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flyttet peis

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

**Andre opplysninger**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65509340

Egenerklæringskjema

Name Date
Maj-Britt Anmarkrud 2026-05-02

Identification

 Maj-Britt Anmarkrud



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

Egenerklærings skjema

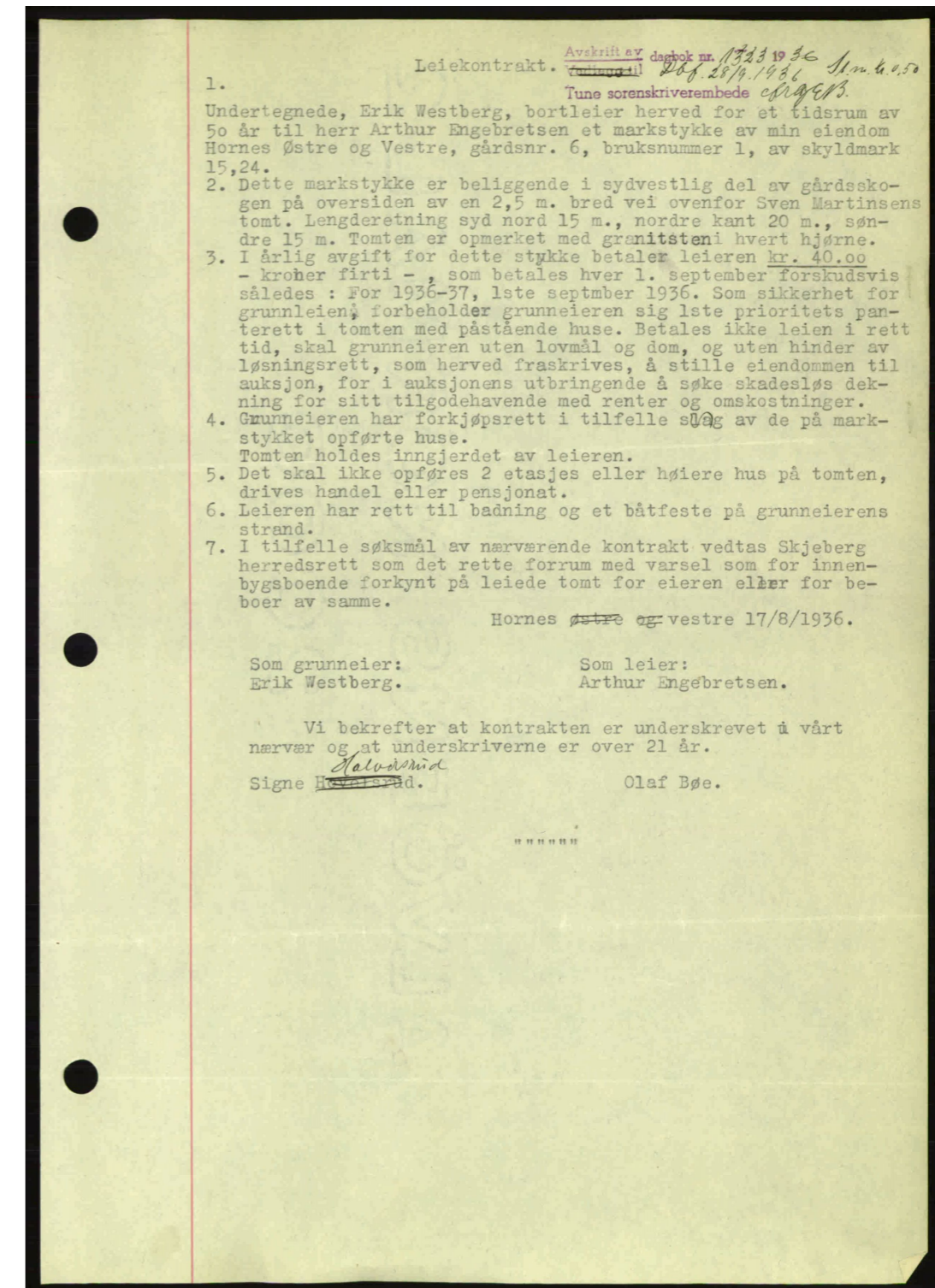
Signed by:

Maj-Britt Anmarkrud

02/05-2026
10:36:30BankID OIDC
High

Nasjonalarkivet

Østfold fylke, Tune, Varteig, Skjeberg i Tune, Pantebok nr. A1 (1936-1936), Pantebokside





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1006	Bruksnr.	1	Festenr.	4	Seksjonsnr.	
Adresse	Horneskroken 29, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 348,09 kr
Eiendomsskatt	7 416,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	2 672,97 kr
Sum	16 033,31 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	25%	9 m3	26.94	1/1	0 %	242,44 kr	242,44 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	25%	9 m3	44.92	1/1	0 %	404,32 kr	404,32 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	2060000 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 416,00 kr	3 708,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,00 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	1 125,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr fritidseiendom	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Antatt forbruk vann i år hytte	15%	18 m3	24.32	1/1	0 %	437,80 kr	218,91 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	15%	18 m3	46.66	1/1	0 %	839,80 kr	419,91 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	25%	-5.5 m3	26.94	1/1	0 %	-148,16 kr	-148,15 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	25%	-5.5 m3	41.70	1/1	0 %	-247,09 kr	-247,07 kr
Forbruk vann i fjor hytte	15%	9 m3	24.78	1/1	0 %	223,04 kr	223,04 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	15%	9 m3	41.33	1/1	0 %	371,98 kr	371,98 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	15%	-5.5 m3	24.78	1/1	0 %	-136,31 kr	-136,30 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	15%	-5.5 m3	41.33	1/1	0 %	-227,32 kr	-227,31 kr
						Sum	17 346,50 kr
							8 914,78 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1006/1/4		
Utskriftsdato	27.04.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

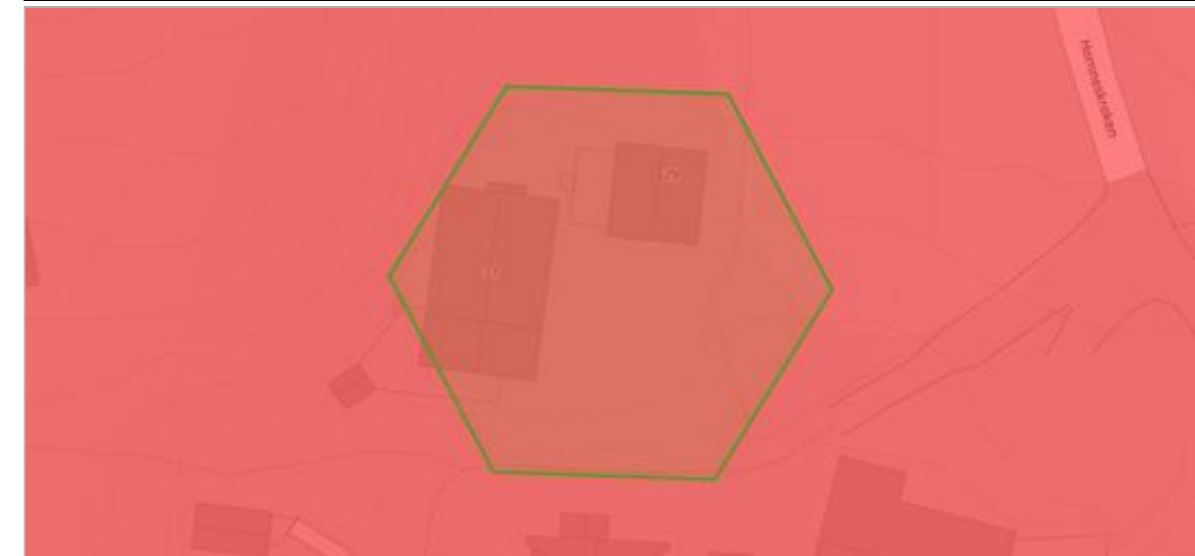
- 100-METERSSONE SJØ
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

100-METERSSONE SJØ

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------

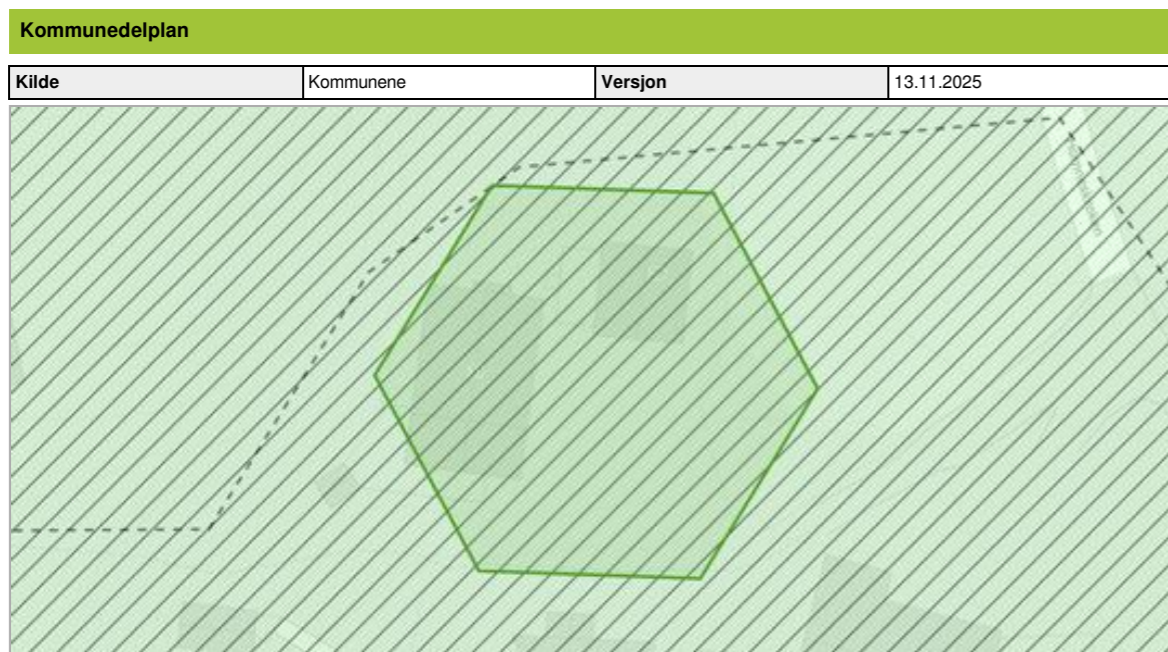


Om datasettet

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

Tegnforklaring





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

Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kommuneplanområde - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nærareal
Kommuneplanområde - Fritids- og landskaps	Fritids- og landskaps
Kommuneplanområde - Kommunaleområde	Kommunaleområde
Kommuneplanområde - Forretnings- og nærings	Forretnings- og nærings

Kommuneplanområde

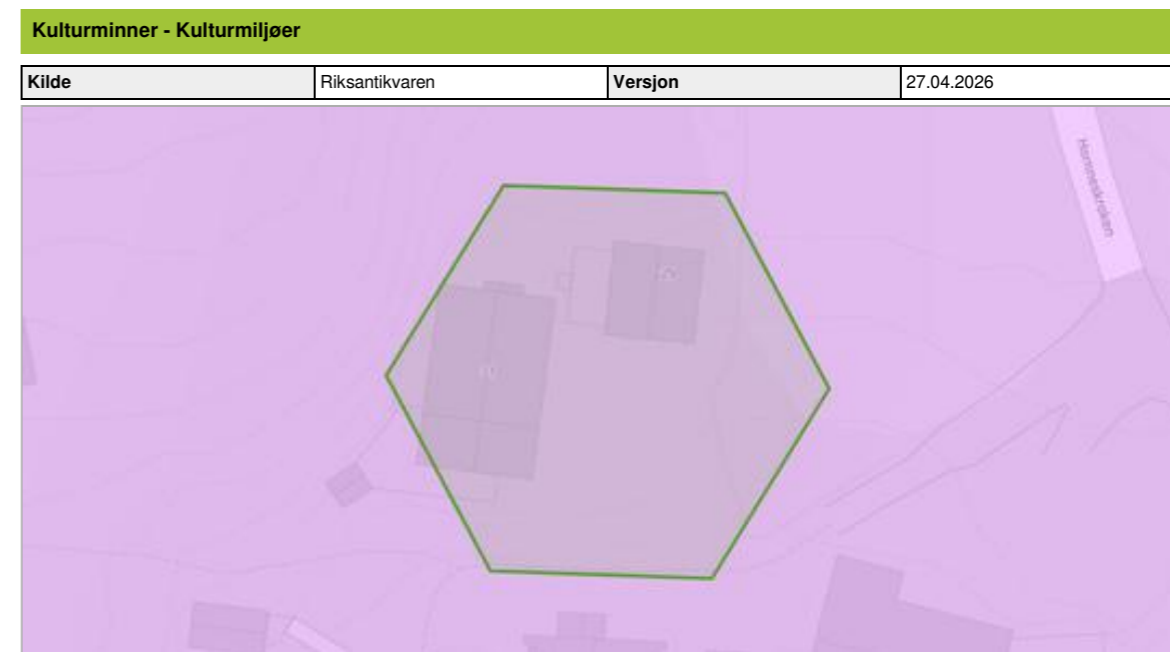
PlanID	Plannavn	Link
201702	Kystsoneplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(530) Hensyn friluftsliv	H530
(550) Hensyn landskap	H550_02



Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.04.2026
-------	----------------	---------	------------

Om datasettet

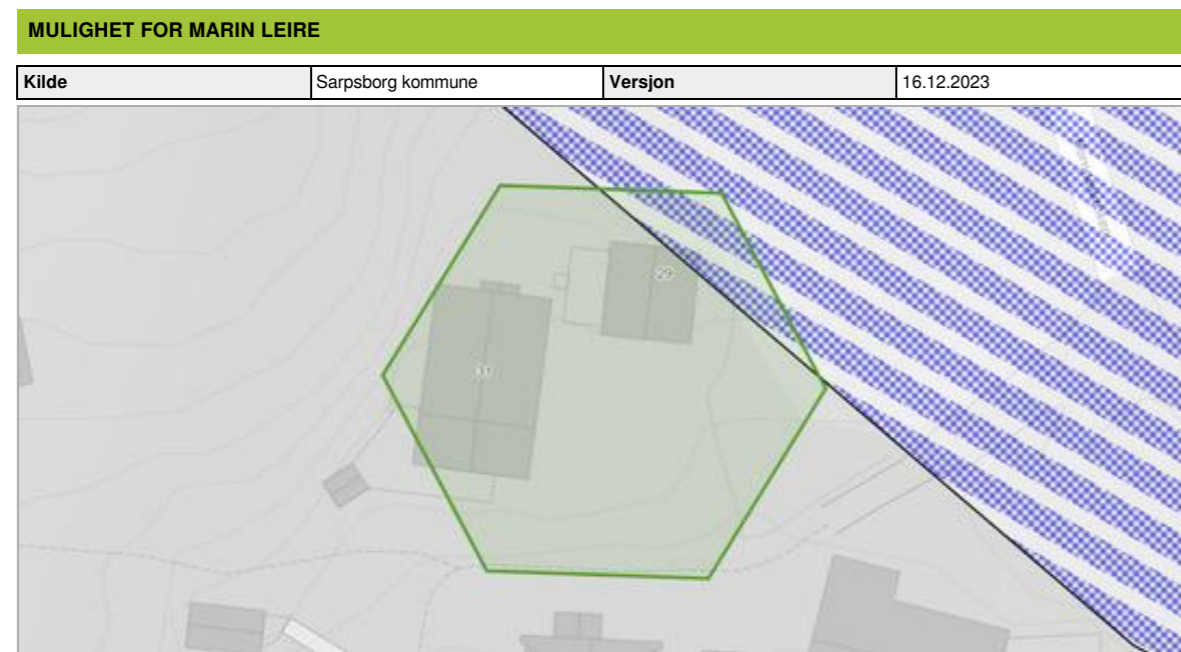
På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer	Kulturmiljøer
---------------	---------------

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Oldtidsveien - Skjebergsetta	-	M-KULA

**Om datasettet**

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

Tegnforklaring

	Svært stor, men usammenhengende/tynt
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1006	Bruksnr.	1	Festenr.	4	Seksjonsnr.	
Adresse	Horneskroken 29, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

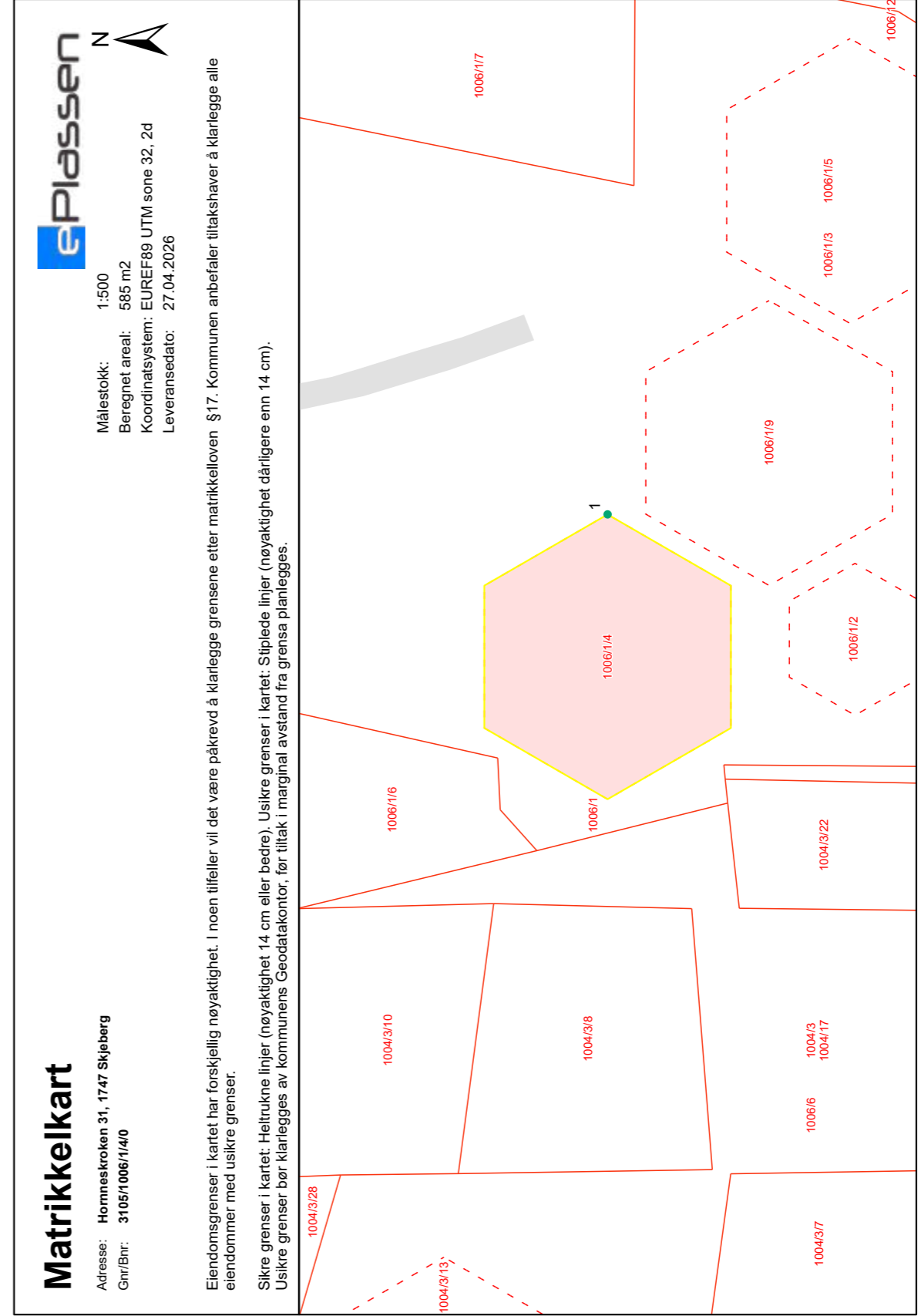
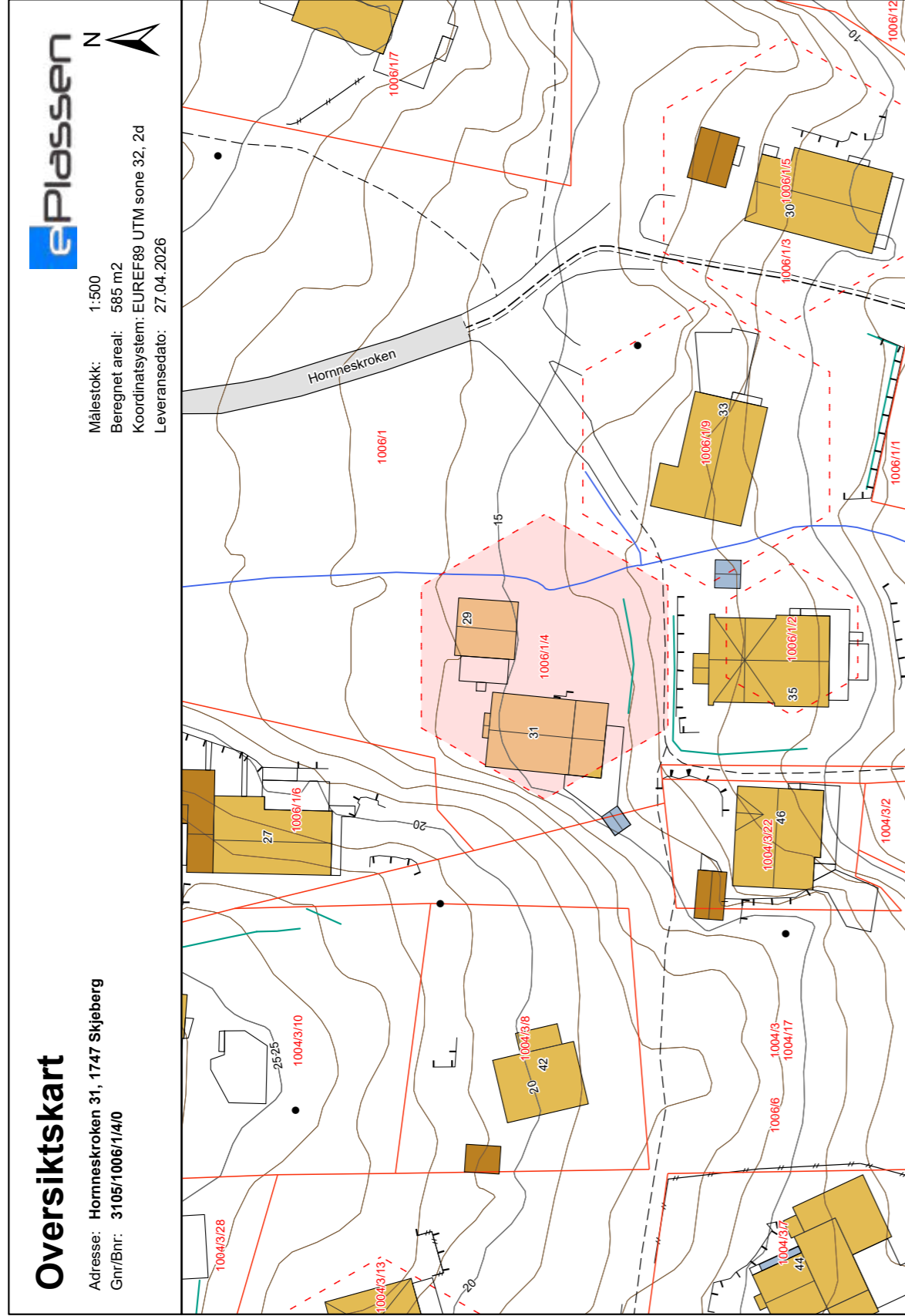
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystzoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13292/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 585 m² KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv KPHensynsonenavn H530</p> <p>Delareal 585 m² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550_02</p> <p>Delareal 585 m² Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende</p>



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 585 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6563393.54	623354.62	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelperpunkt	Ukjent målemetode	9999	90,04	0

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hornneskroken 29 og 31, 1747 SKJEBERG. Gnr. 1006, bnr. 1, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260167
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

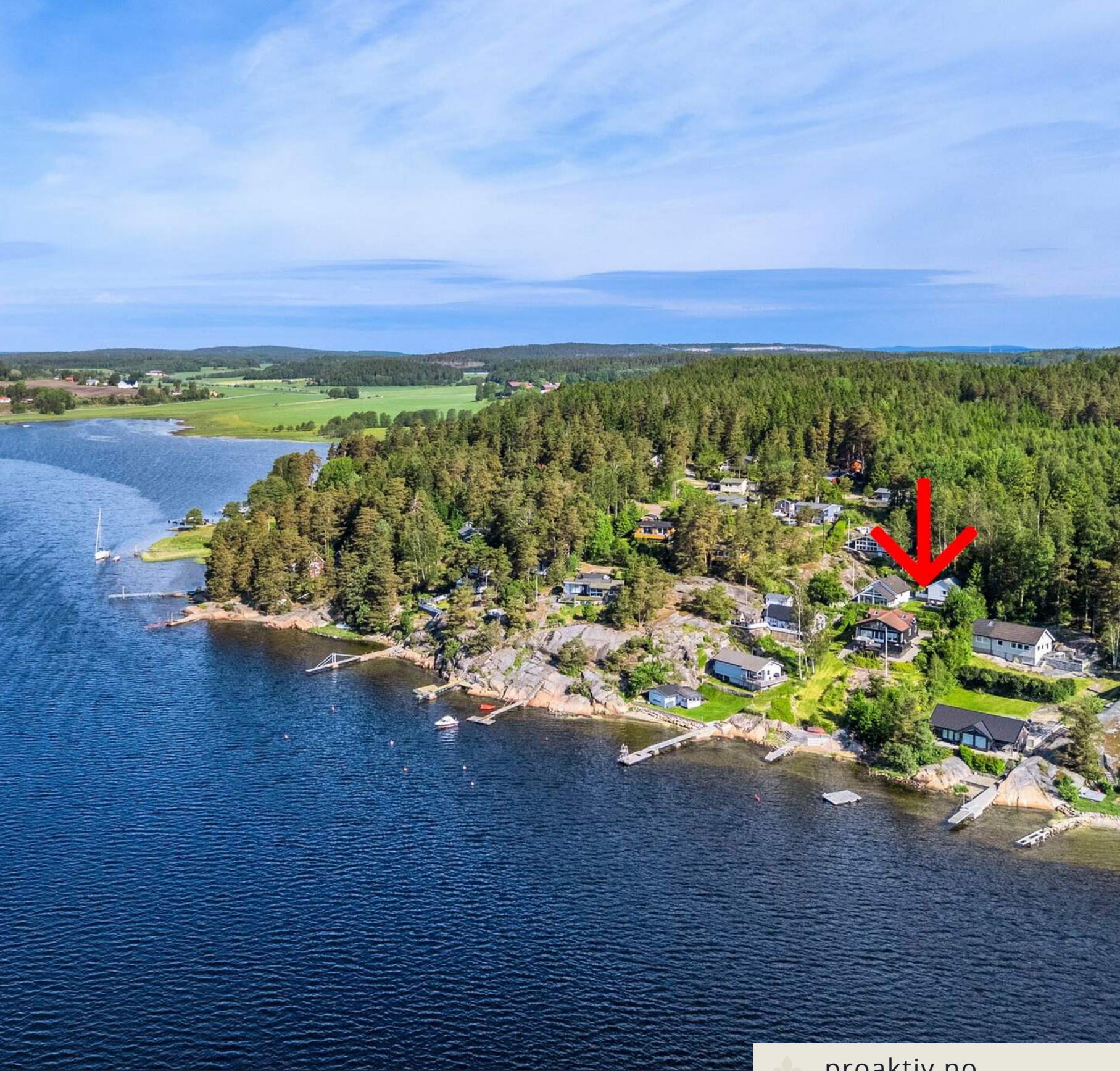
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no