

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.
TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 850,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Rytis Rakauskas
Björg Almquist

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1933
BRA-i/BRA Total 231/353 kvm
Tomtstr.: 1304.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 2095, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1109250057

Romslig og praktisk tomannsbolig over to plan - stor tomt, dobbelgarasje og gode uteområder!

Velkommen til en innholdsrik horisontaldelt tomannsbolig over to plan på Hafslundsøy. Boligen har god planløsning med stue og kjøkken i hver etasje, totalt 3 soverom, 2 bad/vaskerom og separat toalett. Dette er i tillegg til at 2 av rommene i boligen benyttes som soverom, uten at disse er godkjent. Begge etasjer har vedovn og nyere varmepumpe. Eiendommen har en stor, eiet tomt med gressarealer, beplantning og romslig gårds plass. Dobbeltgarasje med hems og boder gir rikelig lagringsplass. Beliggenheten gir kort vei til skole, barnehage, butikk, buss og fine turområder, samt enkel kjøreavstand til E6. Boligen har gjennomgått betydelige endringer i rominndeling og tilbygg, uten at det foreligger dokumentasjon på godkjenning av disse arbeidene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	92
Andre vedlegg	103
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA - e: 122 m²

BRA totalt: 353 m²

TBA: 28 m²

Nordbyveien 151

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 55 m² Kjellerrom med utvendig adkomst under eldre del. Takhøyden i kjellerrommet er ca. 1,95 til 2,0 meter. Kjellerrom med utvendig adkomst under tilbygg. Takhøyden i kjellerrommene er ca, 1,95 til 2,0 meter

1. etasje

BRA-i: 122 m² Entrè, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, trapperom

2. etasje

BRA-i: 109 m² Trapperom, gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

16 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Vedbod, 2 stk. lagerrom, garasje med plass til en bil

2. etasje

BRA-e: 14 m² Loft med lagerplass

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1304.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en romslig, eiet tomt på 1304,6 m². Tomten er pent opparbeidet med store gressarealer, prydbusker og beplantning som gir et trivelig uteområde. Her er det god plass til lek, sosiale sammenkomster og hageaktiviteter.

Gårdsplassen er romslig med plass til flere biler, og på eiendommen finner du en dobbelgarasje med hems og boder som gir rikelig med lagringsmuligheter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hafslundsøy, et etablert boligområde i Sarpsborg kommune med kort vei til sentrum og gode kommunikasjonsforbindelser. Her har du gangavstand til barnehager, skole og nærbutikk, samt enkel adkomst til E6 for pendlere.

Området byr på fine tur- og friluftsmuligheter, og nærheten til Glomma gir mulighet for både fiske og rekreasjon. Her bor du praktisk til med det meste innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av etablert småhusbebyggelse med en blanding av eneboliger, tomannsboliger og mindre rekkehus. Eiendommen ligger i et nabolag med variert bebyggelse og grønne uteområder, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det går bussruter fra Hafslundsøy til Sarpsborg sentrum og andre nærliggende områder.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med trekonstruksjon av ukjent utførelse, og har fasader med

liggende bordkledning. Kledningen er skiftet ut i flere etapper. Taket er teknet med papp, og bygningen har sperrekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag er av plast. Vinduer består av malte trevinduer med både koblet glass og 2-lags isolerglass. Ytterdører er i tre, herunder malt hovedinngangsdør, balkongdør og enkle kjellerdører. Fra stuen i første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjon. Fra et soverom i andre etasje er det utgang til takterrasse på tilbygget, med gulv av impregnerte materialer og malt rekkverk. Ved hovedinngangen er det en støpt trapp med enkelt overbygg i trekonstruksjon. Til kjelleren er det støpte trappehalser med overbygg i tre. For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Total renovering av bad i 1etg

Arbeid utført av Borge Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse Renovering av bad i 1etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Ja

Beskrivelse Har opplev lettere tett avløp

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

Ja

Beskrivelse Har vært rotter tidligere, men rettet opp etter befaring fra Rentokil

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Oppussing av bad 1etg og ekstra kurs til varmepumpe i 2etg

Arbeid utført av Storm Elektro AS

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse Har hatt el inspeksjon i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Ny terrasse i 1 etg bygd 2024

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

Ja

Beskrivelse Boligen er bygd på i 1971 og 1976

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse Er godkjent

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Innhold

Boligen er smart og praktisk horisontaldelt over to plan, med lyse og fleksible rom som passer godt for familieliv.

I første etasje ønskes du velkommen av en romslig entré som leder til et lyst kjøkken og en koselig stue med vedovn og utgang til veranda – et naturlig samlingspunkt med flott utsikt til hagen. Her finnes også 3 soverom (2 av disse er ikke godkjent) og et bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

I andre etasje finner du en stor, lys stue med vedovn, 2 soverom, et flislagt bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt et separat toalett, som gir ekstra komfort og fleksibilitet.

Det gjøres oppmerksom på at tilbygg, herunder deler av bad, soverom, deler av kjøkken og inngangsparti i 1 etg. samt veranda/altan på toppen av tilbygget, ikke synes å være byggesøkt og dermed ikke lovlig oppført.

Eiendommen kompletteres av en dobbelgarasje med hems og boder, samt en romslig gårdsplass med plass til flere biler – perfekt for familien med behov for plass og lagring.

Standard

Boligen har en variert standard, med både eldre og oppgraderte løsninger. Gulvflater består hovedsakelig av laminat, belegg, teppe og fliser. Vegger har overflater av tapet, malt glassfiberstrie, trepanel og delvis fasadeplater. Himlinger er i hovedsak malte. Kjøkken i 1. etasje er nyere med slette fronter, benkeplate i kompositt og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkken i 2. etasje har eldre innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate. Begge kjøkken har ventilator med avtrekk ut.

Boligen har to bad. Badet i 1. etasje er oppgradert med flislagte overflater, elektriske varmekabler, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte. Badet i 2. etasje har enklere standard med belegg på gulv og tapet på vegger.

I stuen i 1. etasje er det nyere peisovn, mens stuen i 2. etasje har en eldre peisovn.

Vinduer er av varierende alder og type, med både koblet glass og 2-lags isolerglass. Boligen fremstår med en standard som for flere rom er preget av alder og bruk, men den har samtidig oppgraderte elementer som kjøkken, bad i 1. etasje og deler av overflatene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Det opplyses at taktekket ble skiftet i perioden fra 2014 til 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke fagmessig utførelse av papp. Det er registrert feil type innfesting av takstige. Skruene som er benyttet mangler gummipakninger, og dette medfører at festene ikke er tilstrekkelig tett mot taktekkingen.

Tiltak

- Tiltak:
- Utføre vedlikehold av taktekker. Anbefales å utbedre innfestingen ved å benytte skruer med gummipakning eller annet egnet tettesystem som er tilpasset tekkingen, slik at både tetthet og sikkerhet ivaretas.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tiltak

- Andre 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.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasadene har blitt kledd om i flere etapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Manglende lufting bak kledningen kan føre til fukt- og råteskader/muggvekst. Over tid svekkes fasaden, og behovet for vedlikehold øker. God lufting forlenger fasadens levetid og reduserer vedlikeholdet.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventileringsavtakonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har blitt skiftet ut og fornyet over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger av de eldre vinduene, og verandadøren i andre etasje er slitt.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører,TG2

Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2,TG2

Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en takterrasse beliggende oppe på tilbygget. Gulvet er av impregnerte materialer og rekkverket er malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Rekkverk er løst og ikke fagmessig utførsel av papp.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverk må sikres bedre.

Utvendige trapper,TG2

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp med et enkelt overbygg i trekonstruksjoner. Til kjellerne er det utvendige støpte trappehalser, med overbygg i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tiltak

- Andre tiltak:
- Utføre vedlikehold.

Innvendig

Overflater,TG2

På gulvene er det i hovedsak laminat, belegg og tepper. På veggene er det i hovedsak tapet, trepanel og malt glassfiberstrie. Det er fliser over kjøkkenbenken i andre etasje, og det er fasadeplater på deler av veggene i første etasje. I himlingene er det i hovedsak malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det må kunne forventes behov for noe oppussing og modernisering. Noe gjenstående arbeider.

Tiltak

- Tiltak:
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Det finnes en stk teglsteinspipe som dels er forblendet, og dels er pusset og malt i etasjene. Pipen er murt i spekk over tak, og sotluken er plassert i kjelleren. I første etasje finnes det en stk nyere peisovn i stuen. I andre etasje finnes det en stk peisovn i stuen. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er noe forvitringsskader på pipen over tak, og pipestokken er misfarget på loftet.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er ujevnheter og skjevheter i deler av gulvene, og det må kunne antas at det ikke finnes fuktsperre under de støpte kjellergulvene.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og

råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.

Tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

2. etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kjøkken

2. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Bør muligens skiftes.

Spesialrom

2. etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Varmtvannstank - 2,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer

energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Det er støpte fundamenter på fjell/faste masser, og ringmuren under den eldste delen er av støpt betong, dels med sparestein. Tilbygget som har kjeller har ringmur av Lecablokker som er pusset både utvendig og innvendig. Tilbygget som har krypkjeller har ringmur av Lecablokker. Krypkjelleren er kun besiktiget fra luke på grunn av vanskelige adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utførelsen på ringmuren avviker i forhold til dagens byggemetoder, med hensyn til isolering etc.

Tiltak

- Tiltak:
- Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand, utførelse i forhold til dagens byggemetoder, og mulig risiko.

Terrengforhold,TG2

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper,TG3

Innvendig er det trapp i malte trekonstruksjoner med belegg i trinnene, mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Skade i trinn.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom

2. etasje > Bad

Generell,TG3

Det ble foretatt noen arbeider av baderommet i 2015, som egeninnsats. Øvrige deler av arbeidene ble utført ca. 1990. Det er belegg på gulvet med oppbrett langs veggene.

Gulvet er tilnærmet flatt. På veggene er det tapet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg,TG3

Deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet i senere tid. Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 40 A hovedsikringer, overspenningsvern og 14 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere.

21.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

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske

anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

16.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

Kommentar:Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Dreneringen har overskredet normal forventet levetid, og det må kunne forventes

behov for utbedringer.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tomannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det er ikke samsvar med tegninger takstmann har tilgang til og boligens utforming.

Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Det er ingen synlig branncellebegrensende takkonstruksjon mot nabo. Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggt tekniske forskrift vedørende branncelleinndeling mellom boligene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav.

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

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

Uthus

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Eier må selv sørge for abonnement for tv og bredbånd tilkobling.

Parkering

Eiendommen har en dobbelgarasje med hems og tilhørende boder som gir gode lagringsmuligheter. I tillegg er det en romslig gårds plass med plass til flere biler, noe som gjør parkering enkelt for både beboere og gjester.

Solforhold

Eiendommen ligger slik til at uteområdene får god tilgang på dagslys og sol store deler av dagen. Dette gir gode muligheter for å nyte uteplassen, enten det er i hagen eller på verandaen, gjennom store deler av dagen og tidlig kveld.

Forsikringsselskap

Eika

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling og bygger er heller ikke utført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovner i begge etasjer, noe som gir en lun og hyggelig stemning. I tillegg er det nylig installert varmepumper i hver etasje for energieffektiv

oppvarming. Boligen har også elektriske varmekilder som bidrar til oppvarmingen ved behov.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 34 611

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt tilsyn/fyringsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 284,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 257 673

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 030 691

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Info vannavgift

Det er montert vannmåler i boligen.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2095, bruksnummer 19 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

01.09.1970 - Dokumentnr: 304430 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2094 Bnr:22

05.05.1971 - Dokumentnr: 302560 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2094 Bnr:7 Fnr:170

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2094 Bnr:263

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2016 - Dokumentnr: 123937 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:2095 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen er en tradisjonell horisontaldelt tomannsbolig, opprinnelig oppført i 1933. Det foreligger ingen ferdigattest fra byggeåret.

Det er utstedt ferdigattest i forbindelse med tilbygg og ominnredning på eiendommen datert 03.12.1976.

Etter ferdigattest på tilbygg fra 1976 kan det se ut til at eiendommen er påbygget med deler av bad, soverom, deler av kjøkken og inngangsparti, samt en veranda/altan på toppen av tilbygget, og at dette ikke er byggesøkt og dermed ikke lovlig oppført.

Det er ikke mottatt byggetegninger på den opprinnelige boligen eller på garasje/uthus. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

Det er ingen synlig branncellebegrensende takkonstruksjon mot nabo. Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling mellom boligene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav.

Bygningene ble oppført i en tidsperiode hvor regelverket for søknadsplikt var annerledes enn i dag, og det kan derfor være usikkerhet knyttet til om tiltaket den gang var underlagt krav om byggesøknad. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at det ble sendt søknad eller gitt tillatelse, men dette er ikke uvanlig for bygg oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Formål: veg, bebyggelse og anlegg. Se plananalysen for informasjon.

Hele eller deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone:

H320_aktsomhet overvann - flomfare

H220_veg - gul sone iht. T-1442

H320_lavpunkt - flomfare

H310_aktsomhet kvikkleire - ras- og skredfare

Detaljreguleringsplan Gang- og sykkelvei - Hasle - Hølen del 1 ikrafttrådt 10.04.2025.

Formål: boligbebyggelse- gang-/sykkelveg og annen veggrunn-grøntareal.

Hele eller deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone:

H210_ veg-rød sone iht. T-1442

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.

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 21 900,- mm. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Utleggene omfatter sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

09.09.2025











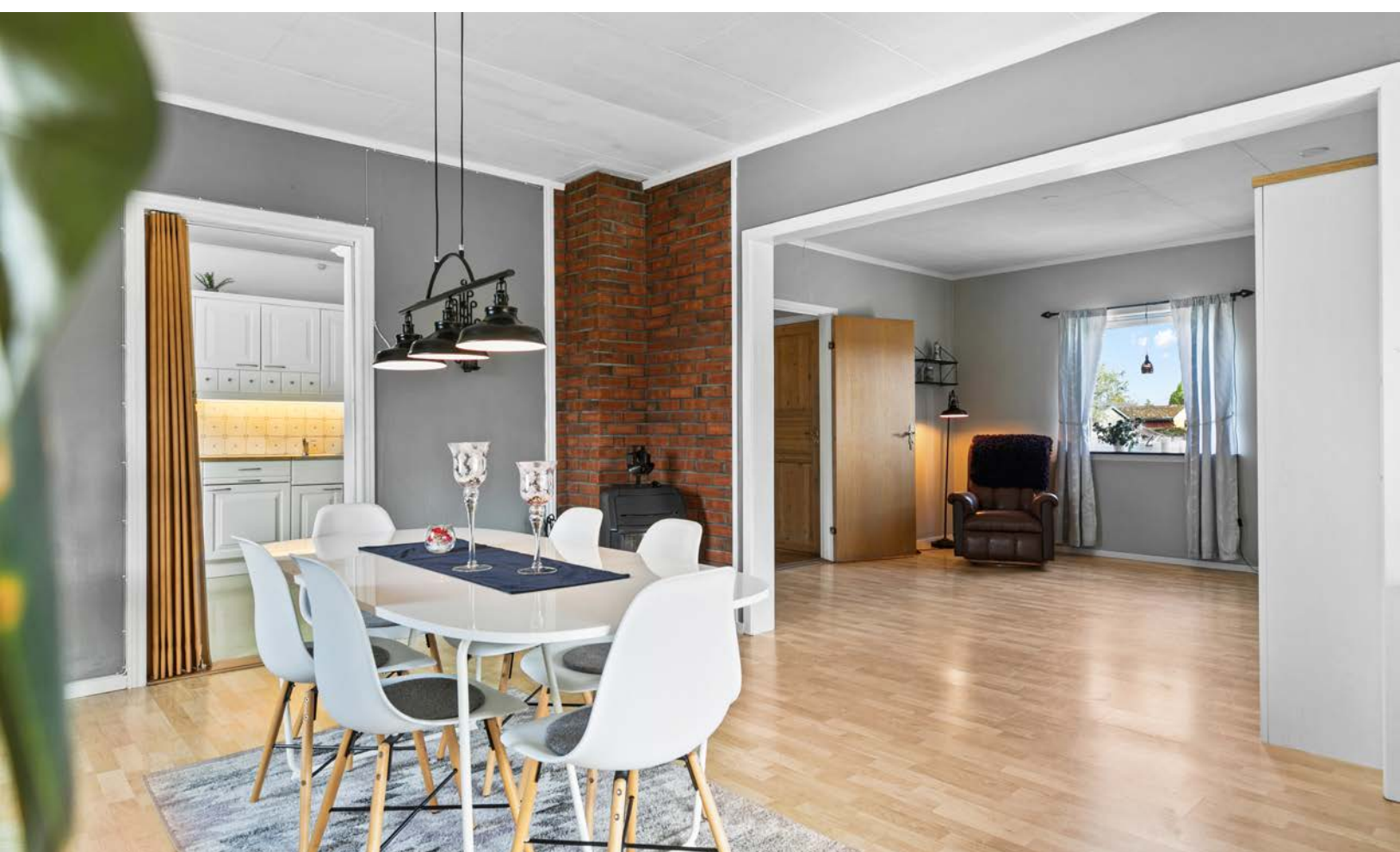
















BESTEMORS REGLER

LYKKEN ER NÅR BARN OG
BARNEBARN FYLLER MITT HJEM

TIDEN STÅR STILLE SELV OM DEN FLYR FORBI
VI ERSTATTER AVTALER OG TIDSPLANER
MED NÆRVÆR OG NYBAKTE BOLLER

MENYEN BESTÅR AV LIVRETTER
→ EVENTYR, GO'NATTASANGER,
HULEBYGGING OG KOSETIMER ←

DØREN MIN ER ALLTID ÅPEN
DET SAMME GJELDER KAKEBOKSEN

FOR HOS BESTEMOR
SKAL LIVET VÆRE ENKELT















Plantegning



FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



FOTO
ettersom

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nordbyveien 151, 1734 HAFSLUNDSØY

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2095, bnr. 19

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 13794-1801

Referansenummer: MQ3863

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. 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

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en tradisjonell horisontaldelt tomannsbolig, opprinnelig oppført i 1933. Ifølge fremlagte ferdigattester er det oppført tilbygg i to etapper, i 1971 og i 1976. Det ser også ut til at det har blitt oppført ytterligere påbygg etter ferdigattesten fra 1976, men dette foreligger det ikke dokumentasjon på. Kjøper må selv undersøke forholdet nærmere hos kommunen og eventuelt innhente nødvendige godkjenninger eller dispensasjoner.

Det er foretatt noen oppgraderinger over tid, både utvendig og innvendig. Blant annet har utvendige fasader blitt kledd om over tid, det har blitt skiftet flere vinduer i senere år, og taktekket har blitt lagt om i senere tid. Deler av innvendige overflater, hovedsakelig i første etasje har blitt pusset opp og modernisert i senere tid.

På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også forventes behov for vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder og forventede normale levetid og brukstid. Det er stedvis noe skjevheter i konstruksjonene, hovedsakelig i deler av gulvene.

Uthuset ble oppført på samme tid som bolighuset, og har diverse lagerrom og oppstillingsplass for en bil. Uthuset har i hovedsak en eldre standard, og det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger. Deler av fasadene på uthuset har blitt kledd om i senere år.

Tomannsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasadene har blitt kledd om i flere etapper.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og enkle kjellerdører i tre.

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en takterrasse beliggende oppe på tilbygget. Gulvet er av impregnerte materialer og rekkverket er malt.

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp med et enkelt overbygg i trekonstruksjoner. Til kjellerne er det utvendige støpte trappehalser, med overbygg i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det i hovedsak laminat, belegget og tepper.

På veggene er det i hovedsak tapet, trepanel og malt glassfiberstri.

Det er fliser over kjøkkenbenken i andre etasje, og det er fasadeplater på deler av veggene i første etasje.

I himlingene er det i hovedsak malte overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det finnes en stk teglsteinspipe som dels er forblendet, og dels er pusset og malt i etasjene. Pipen er murt i spekk over tak, og sotluken er plassert i kjelleren.

I første etasje finnes det en stk nyere peisovn i stuen. I andre etasje finnes det en stk peisovn i stuen.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig er det trapp i malte trekonstruksjoner med belegg i trinnene, mellom første og andre etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Det er belegg på gulvet med oppbrett langs veggene. På veggene er det tapet.

Bad 1. etasje:

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med malte profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På kjøkkenet i 1. etasje er det en innredning med slette fronter og benkeplater i kompositt. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet i senere tid. Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 40 A hovedsikringer, overspenningsvern og 14 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser og fjell.

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Det er støpte fundamenter på fjell/faste masser, og ringmuren under den eldste delen er av støpt betong, dels med sparestein.

Tilbygget som har kjeller har ringmur av Lecablokker som er pusset

Beskrivelse av eiendommen

både utvendig og innvendig.
Tilbygget som har krypkjeller har ringmur av Lecablokker.
Tomten er skrånende arrondert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	353 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	286 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

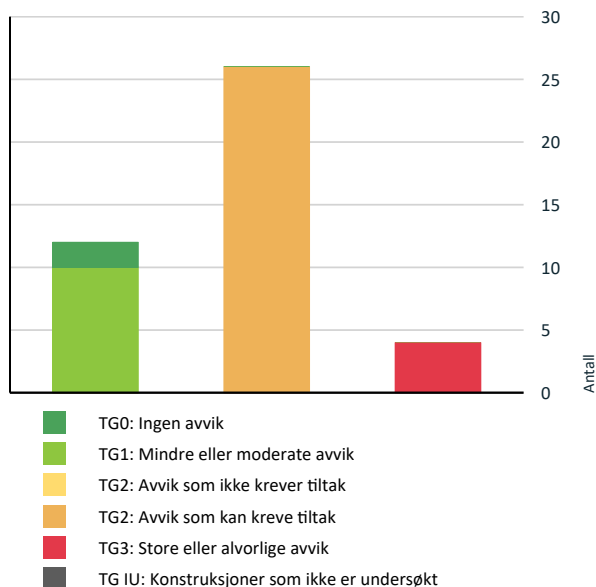
Det er ikke samsvar med tegninger takstmann har tilgang til og boligens utforming. Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring ihht tegninger.

Uthus

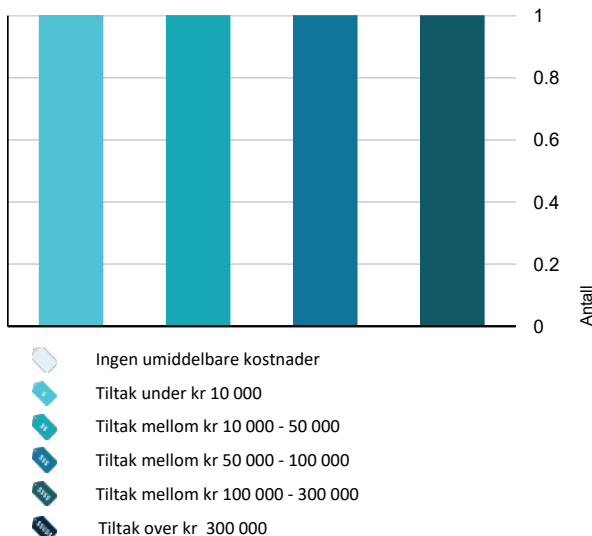
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1933

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Det opplyses at taktekket ble skiftet i perioden fra 2014 til 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fagmessig utførelse av papp.

Det er registrert feil type innfesting av takstige. Skruene som er benyttet mangler gummipakninger, og dette medfører at festene ikke er tilstrekkelig tett mot taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold av taktekker.

Anbefales å utbedre innfestingen ved å benytte skruer med gummipakning eller annet egnet tettesystem som er tilpasset tekkingen, slik at både tetthet og sikkerhet ivaretas.



Feil skruer er brukt på takstige.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Fasadene har blitt kledd om i flere etapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.

Manglende lufting bak kledningen kan føre til fukt- og råteskader/muggvekst. Over tid svekkes fasaden, og behovet for vedlikehold øker. God lufting forlenger fasadens levetid og reduserer vedlikeholdet.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har blitt skiftet ut og fornyet over tid, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det må kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger av de eldre vinduene, og verandadøren i andre etasje er slitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



TG 2 Dører

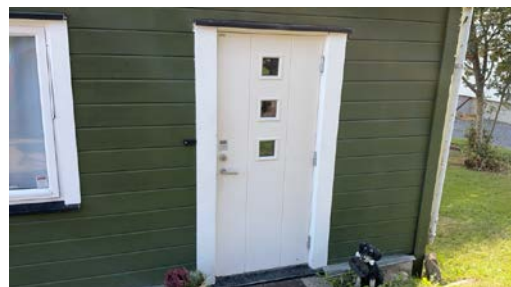
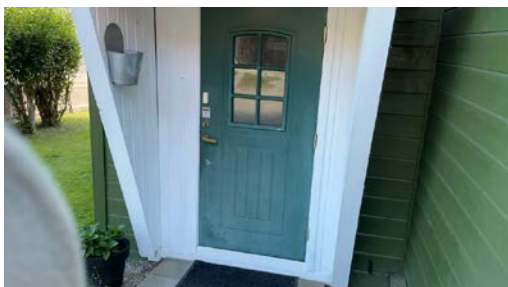
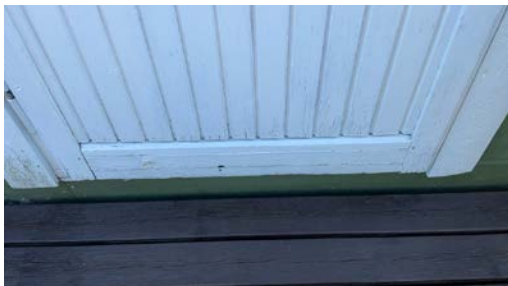
Bygningen har malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og enkle kjellerdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en takterrasse beliggende oppe på tilbygget. Gulvet er av impregnerte materialer og rekkverket er malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

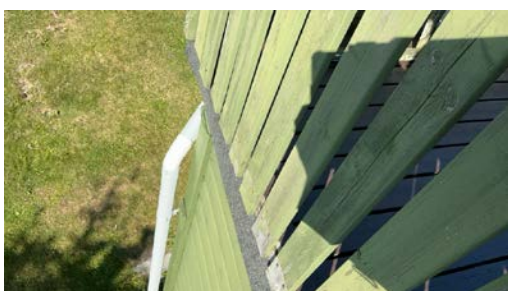
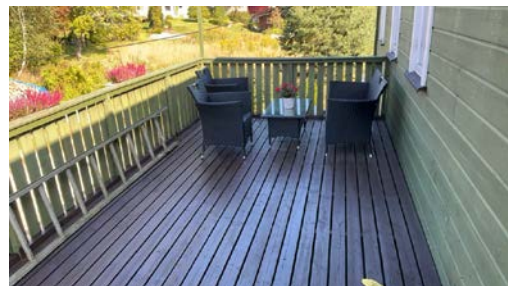
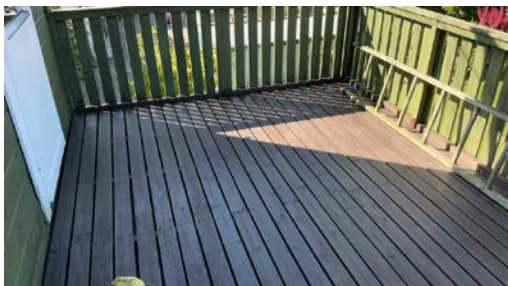
Rekkverk er løst og ikke fagmessig utførelse av papp.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Rekkverk må sikres bedre.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig ved hovedinngangen er det en støpt trapp med et enkelt overbygg i trekonstruksjoner. Til kjellerne er det utvendige støpte trappehalser, med overbygg i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføre vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det i hovedsak laminat, belegg og tepper. På veggene er det i hovedsak tapet, trepanel og malt glassfiberstrie. Det er fliser over kjøkkenbenken i andre etasje, og det er fasadeplater på deler av veggene i første etasje. I himlingene er det i hovedsak malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må kunne forventes behov for noe oppussing og modernisering. Noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det finnes en stk teglsteinspipe som dels er forblendet, og dels er pusset og malt i etasjene. Pipen er murt i spekk over tak, og sotluken er plassert i kjelleren.

I første etasje finnes det en stk nyere peisovn i stuen. I andre etasje finnes det en stk peisovn i stuen.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er noe forvitringsskader på pipen over tak, og pipestokken er misfarget på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er ujevnheter og skjevheter i deler av gulvene, og det må kunne antas at det ikke finnes fuktsperre under de støpte kjellergulvene.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

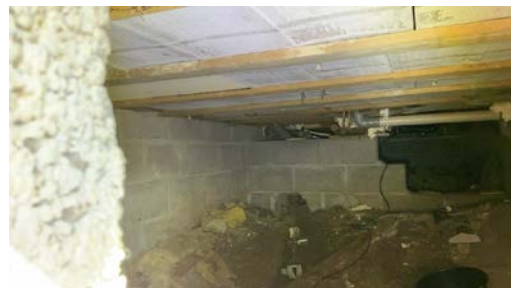
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.



Innvendige trapper

Innvendig er det trapp i malte trekonstruksjoner med belegg i trinnene, mellom første og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skade i trinn.

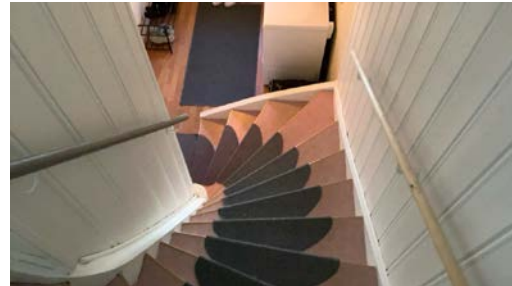
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Det ble foretatt noen arbeider av baderommet i 2015, som egeninnsats. Øvrige deler av arbeidene ble utført ca. 1990. Det er belegg på gulvet med oppbrett langs veggene. Gulvet er tilnærmet flatt. På veggene er det tapet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

1. ETASJE > BAD

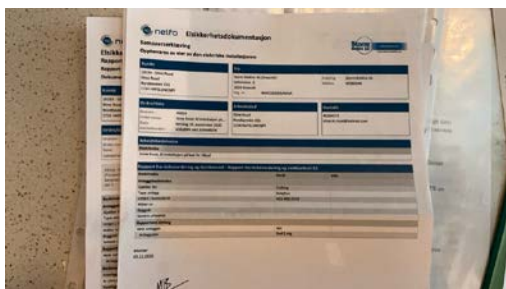
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstill: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje. Hvitevarer er ikke vurdert.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør muligens skiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet i første etasje er det en innredning med slette fronter og benkeplater i kompositt. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum. Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Tilstandsrapport



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.

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

Deler av det elektriske anlegget har blitt oppgradert og fornyet i senere tid. Det er et normalt utstyrt elektrisk anlegg med 3 x 40 A hovedsikringer, overspenningsvern og 14 kurser med automatsikringer med jordfeilbrytere.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det må forventes at det kan komme påkostninger på et eldre deler av anlegget. Deler av det elektriske anlegget har en noe enkel utførelse med hensyn til klamring etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Dreneringen har overskredet normal forventet levetid, og det må kunne forventes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpte fundamenter på fjell/faste masser, og ringmuren under den eldste delen er av støpt betong, dels med sparestein. Tilbygget som har kjeller har ringmur av Lecablokker som er pusset både utvendig og innvendig. Tilbygget som har krypkjeller har ringmur av Lecablokker. Krypkjelleren er kun besiktiget fra luke på grunn av vanskelige adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen på ringmuren avviker i forhold til dagens byggemetoder, med hensyn til isolering etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand, utførelse i forhold til dagens byggemetoder, og mulig risiko.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Gamle vann- og avløpsrør har høy risiko for lekkasjer, tilbakeslag og dårlig vannkvalitet. Skader er ofte ikke forsikret, og det kan bli svært kostbart å vente for lenge med å bytte dem.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1935

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført i trekonstruksjoner på støpte fundamenter, og det er dels støpt gulv, og dels jordgulv. Fasadene er kledd med trepanel, og taket er tekket med korrugerte stålplater. Utvendig er det støpte trapper, og til loftet er det en enkel innvendig tretrapp uten rekkverk. Det er vippeport til garasjen og ellers er det enkle plassbygde dører.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

286 m²/231 m²

Tomannsbolig: 2 Trapperom, Gang, 2 Bad, Toalettrom, 5 Soverom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bod, Entré, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 67 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	39 000
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	39 000
Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	39 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	147 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 240 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 820 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste årene, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopppdrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

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

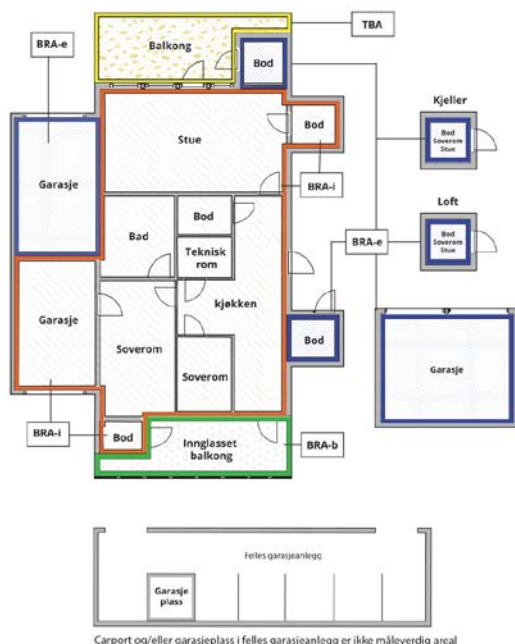
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	109			109	16
1. etasje	122			122	12
Kjeller		55		55	
SUM	231	55			28
SUM BRA	286				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Trapperom		
Kjeller		Kjellerrom med utvendig adkomst under eldre del. Takhøyden i kjellerrommene er ca. 1,95 til 2,00 meter., Kjellerrom med utvendig adkomst under tilbygg. Takhøyden i kjellerrommene er ca. 1,95 til 2,00 meter.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar med tegninger takstmann har tilgang til og boligens utforming. Avvik fra godkjente tegninger og faktisk bruk er kjøpers ansvar fullt og helt, og kommune vil kunne kreve tilbakeføring iht tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen synlig branncellebegrensende takkonstruksjon mot nabo. Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling mellom boligene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		53		53	
Loft		14		14	

SUM		67
SUM BRA	67	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vedbod, 2 stk lagerrom, garasje med plass til én bil.	
Loft		Lagerplass	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	222	64
Uthus	0	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Rytis Rakauskas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2095	19		0	1304.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbyveien 151

Hjemmelshaver

Almquist Bjørg, Rakauskas Rytis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Hafslundsøy. Det er kort avstand til skole, butikk og idrettsanlegg. Likeledes er det kort avstand til Sarpsborg sentrum. Offentlig kommunikasjon er rett ved.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er skrånende, og er i hovedsak opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er noe fjell i dagen, og det er gruset innkjørsel og gårdsplass. Det er gjerder rundt deler av tomten.

Tinglyste/andre forhold

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

Eiendommen ligger inn til offentlig vei. Det finnes en tinglyst adkomstrett over annen manns eiendom.

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

Eier/ekvirent 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/ekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	25.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	
2	02.09.2025	
3	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/MQ3863>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Björg Almquist	Rytis Rakauskas
Gateadresse	
Nordbyveien 151	
Poststed	Postnr
HAFLSUNDSØY	1734
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1109250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av bad i 1etg
Arbeid utført av	Borge Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Renovering av bad i 1etg
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har opplev lettere tett avløp
-------------	-------------------------------

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært rotter tidligere, men rettet opp etter befaring fra Rentokil
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad 1etg og ekstra kurs til varmepumpe i 2etg
Arbeid utført av	Storm Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har hatt el inspeksjon i 2022
-------------	-------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250057

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Björg Almquist	ca3aa5f423401873b38fab 6fe5664e35870ef008	08.09.2025 17:29:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rytis Rakauskas	8a0cfe112d1d2a9bfaa0fd 58f51a22c1c69ae2a0	08.09.2025 14:39:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250057

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

Nabolagsprofil

Nordbyveien 151 - Nabolaget Helgeby - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nesveien Linje 138	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 3.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	11 min 6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min 5.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

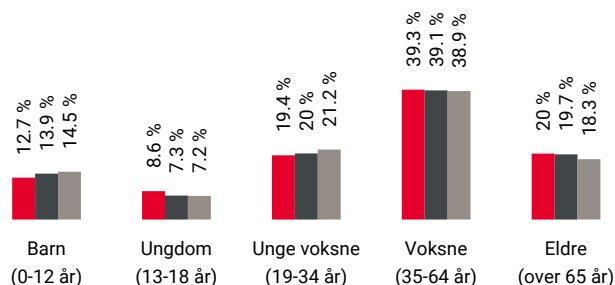
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helgeby	1 151	514
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km
Hasle barnehage (0-5 år) 40 barn	4 min 2.9 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Hafslundsøy Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	7 min 4.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 87/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

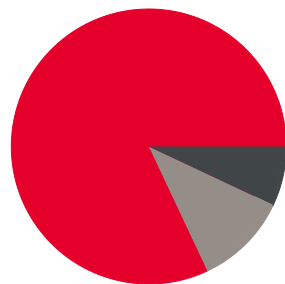
⚽ Neptunveien balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Hafslundsøy skole 14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.3 km

🚴 Family Sportsklubb Iseveien Senter 7 min 🚗

🚴 Sports Club Sarpsborg 8 min 🚗

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

10 min 🚗



Boots Apotek Hafslundsøy

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

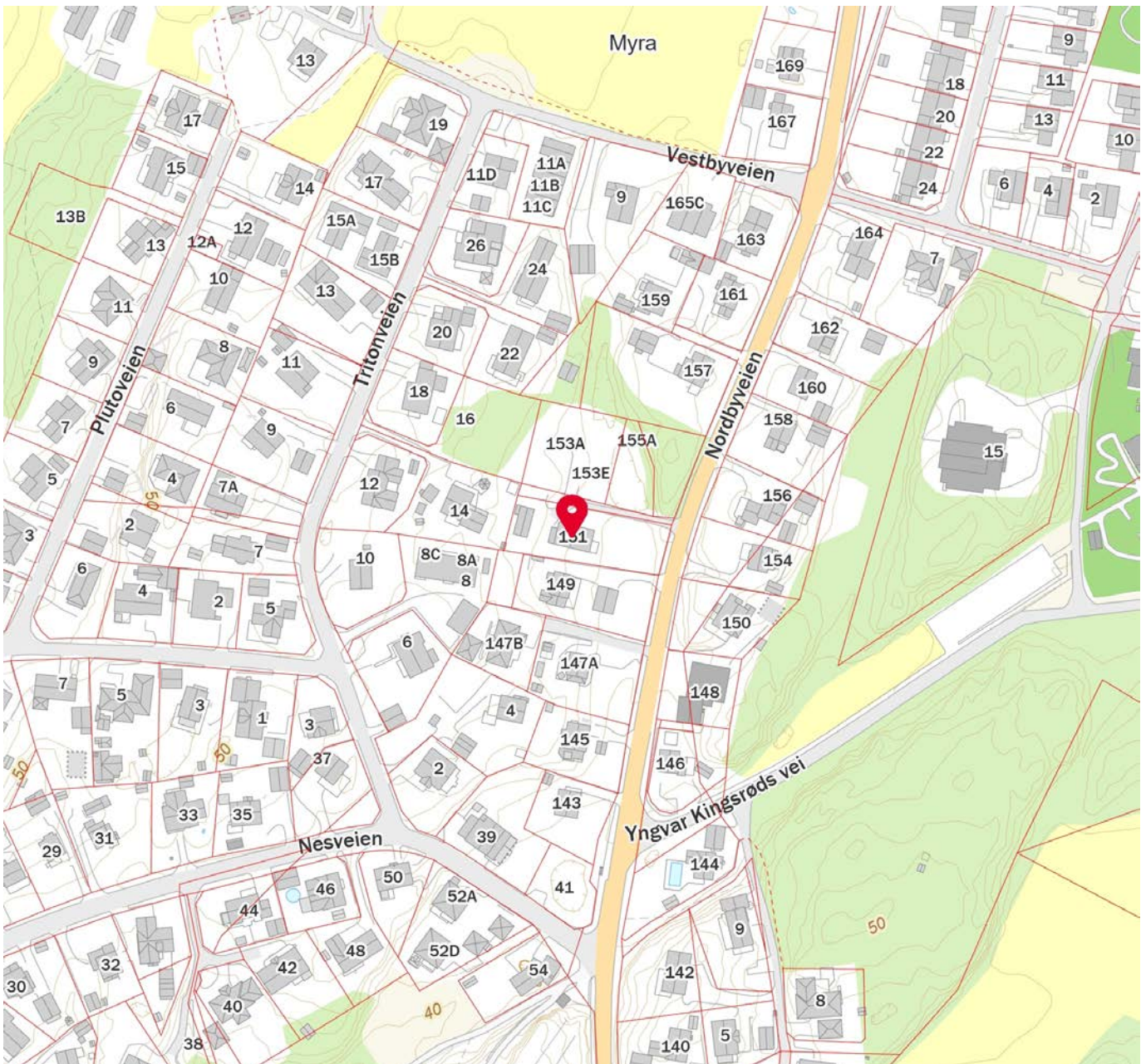
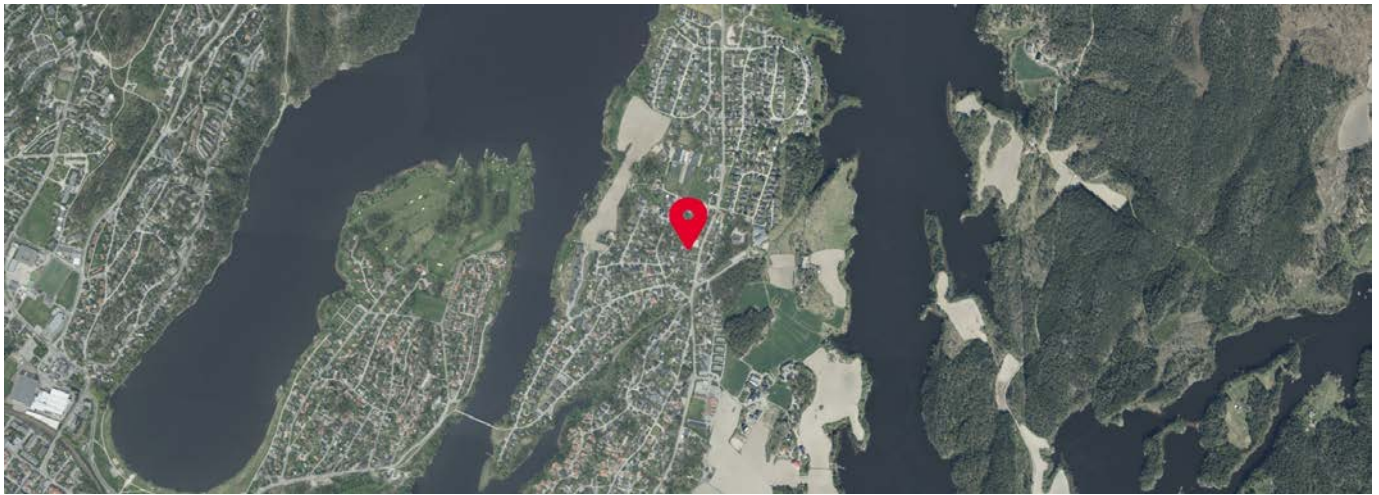
■ Helgeby

■ Fredrikstad/Sarpsborg

■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Stm. kr. 5.--.

Avskrift av dok.nr. 1970/304430/3
vedlegg til S
Tune samskrivarembode 1/9

Hafflundsøy 4/8 - 1970

Undertegnede erklærer herved
att Harry Johansen gråsnr 95
bruksnr 19 har rett til og gå
inn på minn eiendom med
vann og kloakledning.
Rettens verdi ikke over kr. 500.--.

Ole Heldahl

eier av gnr. 94 bnr. 22 i Tune

Til vitverlighet: Othello Eriksen

Edith Eriksen

AVSTATT AV
dok.nr. 1971/302560/3
Tilleggs III
Tilleggs III
575

575 kr. 15.-

Hafslundsøy den 27-4-1971.

ERKLÆRING.

Undertegnede naboer erklærer hermed at Harry Johansen, Nordbyvn. 151, Hafslundsøy gr.nr. 95 br.nr. 19, har rett til å tilkoble vann og kloakk til vårt felles ledningsnett, mot å betale en erstatning på kr. 350,- kroner tre hundre og femti, en gang for alle, til hver av de undertegnede.

Beløpet er innbetalt pr. idag.

Hafslundsøy den 27.4. 1971.

Othello Eriksen.

Willy Eriksen

Tomt nr. 168 av gnr. 94/7. Tomt nr. 169 av gnr. 94/7.

Rolf Eide.

Tomt nr. 170 av gnr. 94/7.

Othello Eriksen (sign.)

Rolf Eide (Sign.)

Evy Irene Eriksen (sign)
for Willy Eriksen

Willy Eriksen (sign.)

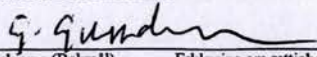
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

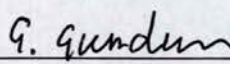
Innsenders navn (rekurent): Tro Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 123937 Tinglyst: 11.02.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Parkveien 2a		
Postnummer: 1738	Poststed: Borgenhaugen	
Fødselsnr./Org.nr. 998437695	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Gunnar Gundersen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 270143

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0105	Sarpsborg	2095	5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0105	Sarpsborg	2095	19		
	0105	Sarpsborg	2095	21		
	0105	Sarpsborg	2095	40		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 8/2-16	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
----------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Eiendommene gnr. 2095 bnr. 19,21,40 og 153 skal ha adkomstrett over eiendom gnr. 2095 bnr. 5.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Sarpsborg 08.02.16	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Rett kopi bekreftes
for EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus AS

8/2-16 

Odd Groth
EiendomsMegler 1 AS

Sarpsborg 08.02.16



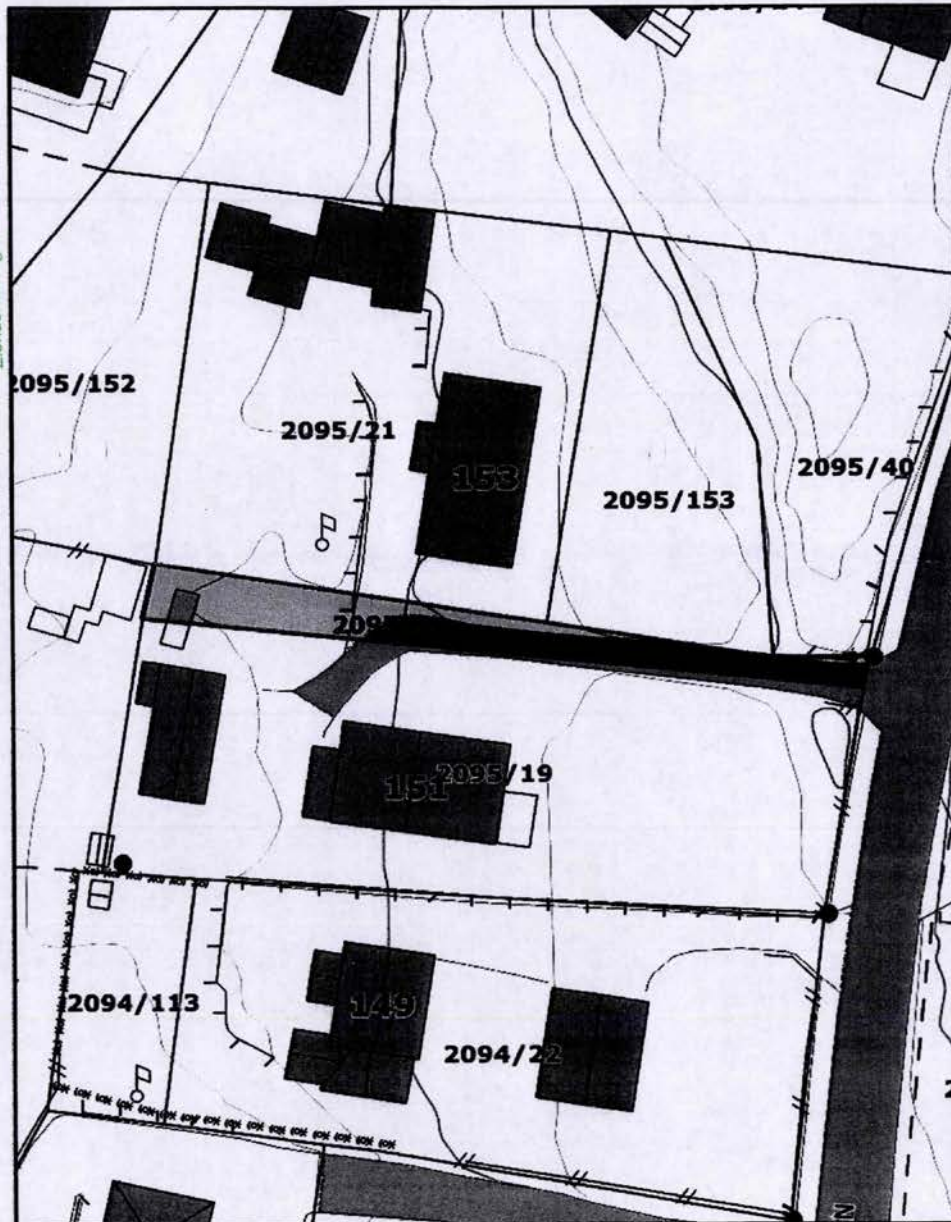
1:500

G. Gundersen

08.02.2016



Rett kopi bekreftes
for EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus AS
9/2-16 *[Signature]*
Odd Groth
EiendomsMegler MNEF



Med forbehold om feil i kartgrunnlaget

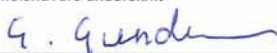
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Tro Eiendom As		Plass for tinglysingsstempel  Doknr : 1163624 Tinglyst : 21.08.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Parkveien 2		
Postnummer: 1738	Poststed: Borgenhaugen	
Fødselsnr./Org.nr. 998 437 695	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Gunnar Gundersen	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 2701194

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0105	Sarpsborg	2095	5		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0105	Sarpsborg	2095	21		
	0105	Sarpsborg	2095	153		
	0105	Sarpsborg	2095	40		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 16.08.2018	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
---------------------------	--

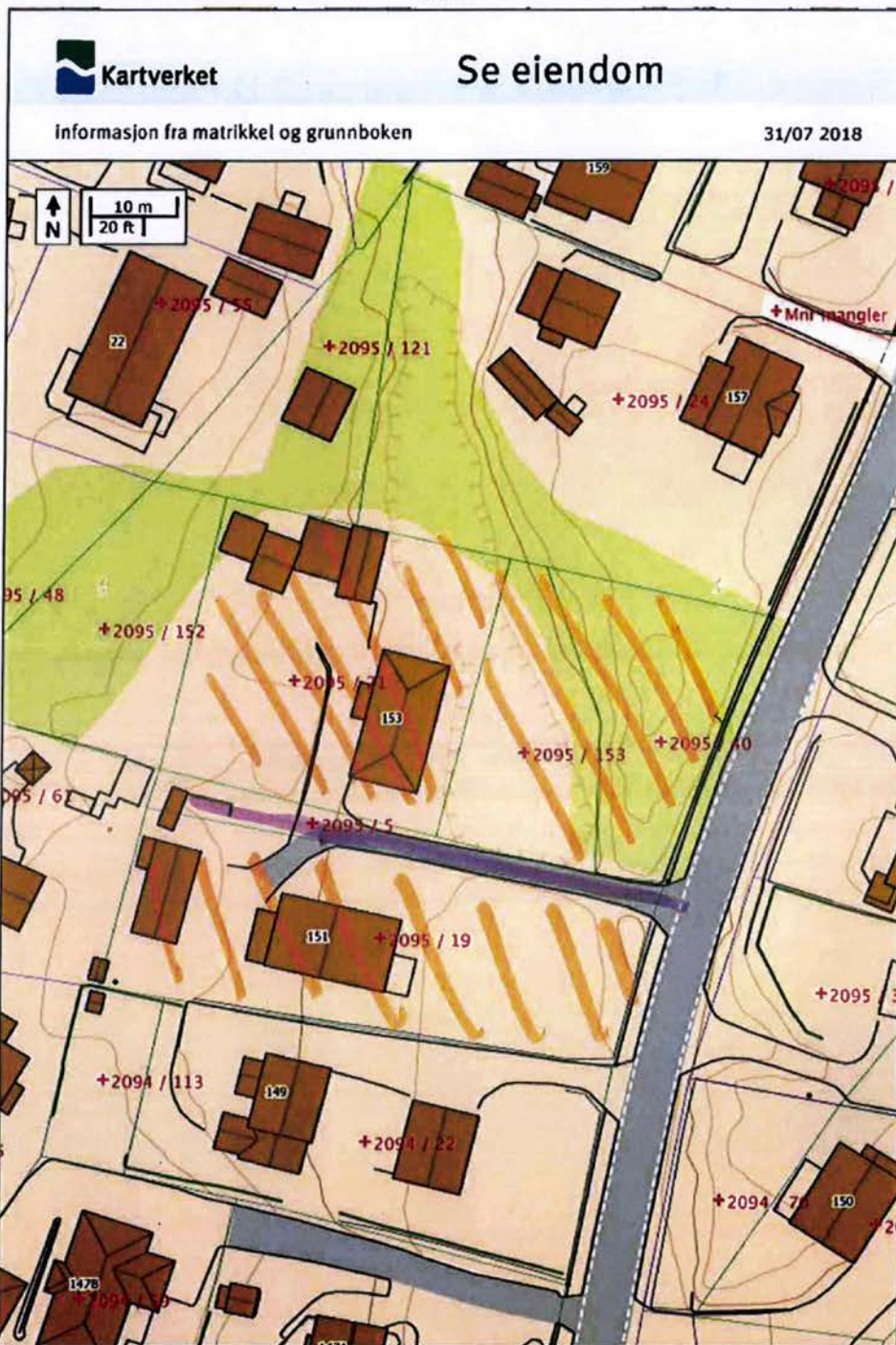
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 16.08.2018	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

31.7.2018

Utskrift



VEI INNTIL
EIENDOMENE

EIENDOMENE SOM
SKAL HA VEIRETT

SARPSBORG 16.08.2018

G. Gundrum

<http://www.seeiendom.no/>

1/1

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 6. august 2025 12:03
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250057 (gjelder saksnummer 5479167)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon.

På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende **Nordbyveien 151 - gnr. 2095, bnr. 19 (Ideell andel 1/1) i**

Sarpsborg kommune

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 08.03.2021.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Sak nr. 61/76

Dato, avsluttende synsforr.

3.12.1976

Arbeidssted	Nordbyveien 151, 1700 Haflundssøy
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Harry Johansen
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Byggm. Kjell Skauge, 1700 Haflundssøy

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune

3.12.1976

den

fr

BYGNINGSSJEFEN

Ove L. Hansen

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLVOLL	Beregnet areal	1304.6
Etablert dato	08.04.1932	Historisk oppgitt areal	1305
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2095/19
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2095/19
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	08.04.1932			2095/5 (-1305), 2095/19 (1305)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575000.03	622363.99	0	Ja	1304.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAKAUSKAS RYTIS F100897*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDBYVEIEN 151 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)
ALMQUIST BJØRG F180166*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDBYVEIEN 151 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordbyveien 151

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2102 Helgeby	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6465528		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1933
2	7043244		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1935

1: Bygning 6465528: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.10.1933

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	287
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	287
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1933	15.10.1933

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbyveien 151	H0201	2095/19	137	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Nordbyveien 151	H0101	2095/19	150	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	110	0	110	0	0	0
H01	1	122	0	122	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 7043244: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1935

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.10.1935	15.10.1935

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nordbyveien 151	-	2095/19	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 - GNR 2095 / BNR 19 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

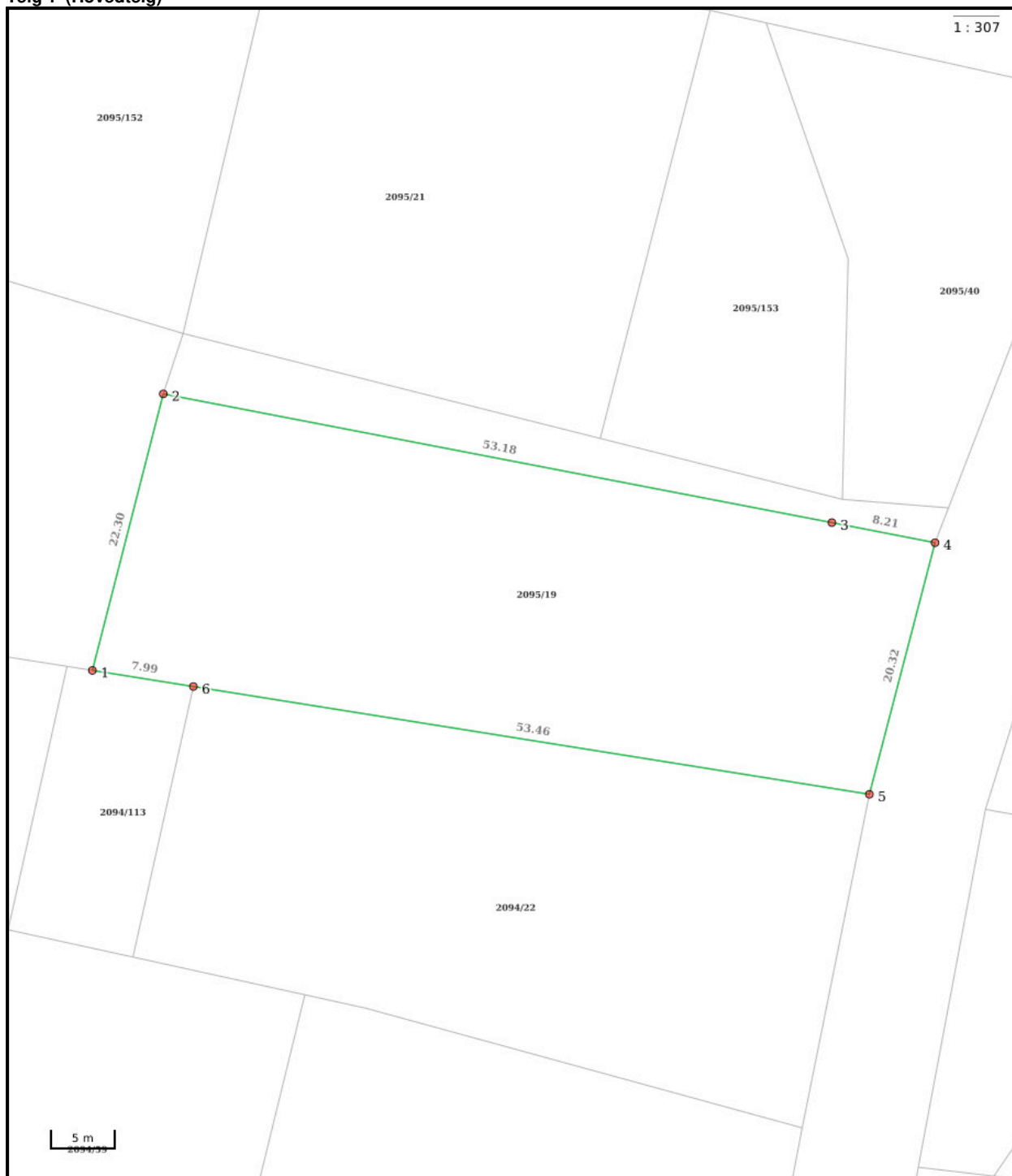
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 304,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 574 991,11	622 331,52	22,30m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 575 013,12	622 335,09	53,18m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 575 007,80	622 388,00	8,21m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 575 006,97	622 396,17	20,32m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 574 986,93	622 392,83	53,46m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 574 990,57	622 339,49	7,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbyveien 151, 1734 HAFSLUNDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	14 860,36 kr
Eiendomsskatt	6 284,02 kr
Feiing	512,02 kr
Renovasjon	6 511,86 kr
Vann	10 489,17 kr
Sum	38 657,43 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2415.00	1/1	0 %	4 830,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1745700 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 285,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1803.20	1/1	0 %	3 606,40 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	2714.00	1/1	0 %	5 428,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	178 m3	24.78	1/1	0 %	4 411,28 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	178 m3	41.33	1/1	0 %	7 356,92 kr
					Sum	34 610,60 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbyveien 151, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120152040	1213	10.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	180

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26745080	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6465528	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nordbyveien 151, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		06.09.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26745080

BruksenhetId	26745079	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	6465528	Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Nordbyveien 151, 1734
HAFSLUNDSØY

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399
2 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Petite Peisovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
17.11.2022	Tilsyn	06.09.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26745079

BruksenhetId 26763068

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 7043244

Bruksenhetsnummer 0000

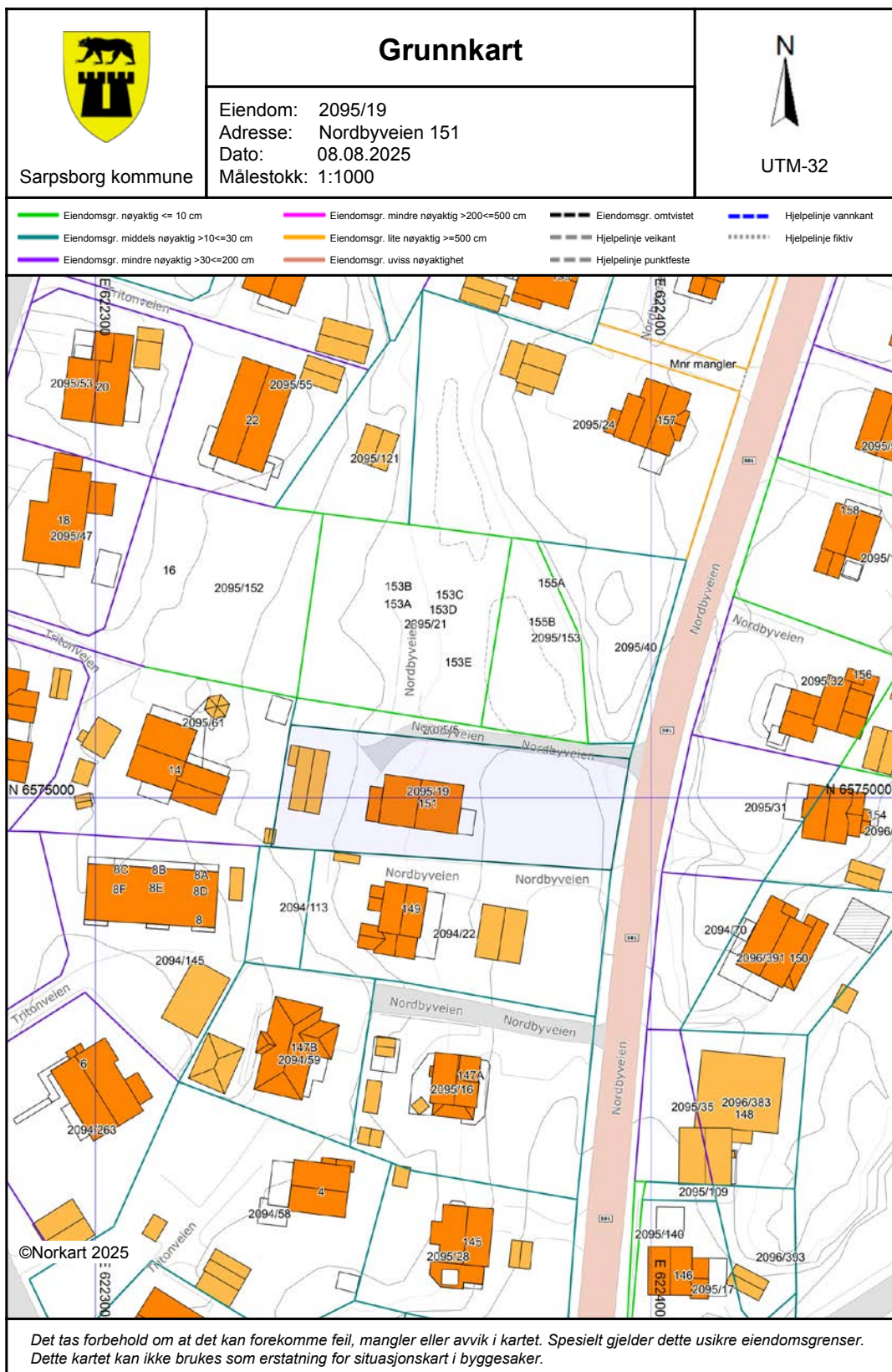
Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Nordbyveien 151, 1734
HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26763068.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2095/19, Nordbyveien 151, 1734 HAFSLUNDSØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.07.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

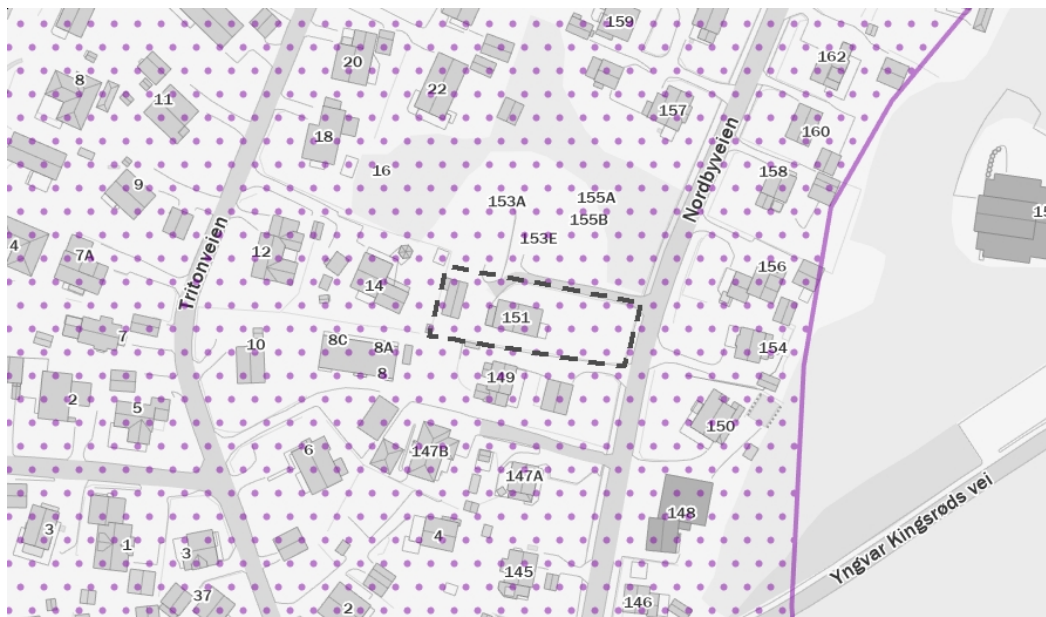
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.94 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	14.07.2025	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.25 km
Skredfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	80.7 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	2.4 km

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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 14.07.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemasser for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemasser, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.07.2025

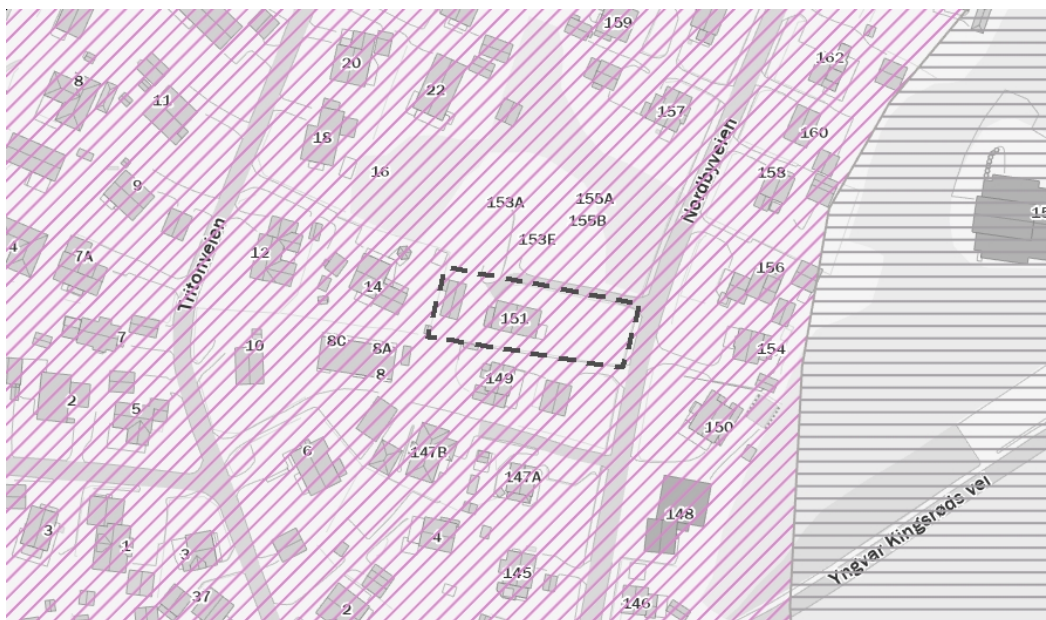
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Eiendom	3105 2095/19		
Utskriftsdato	08.08.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

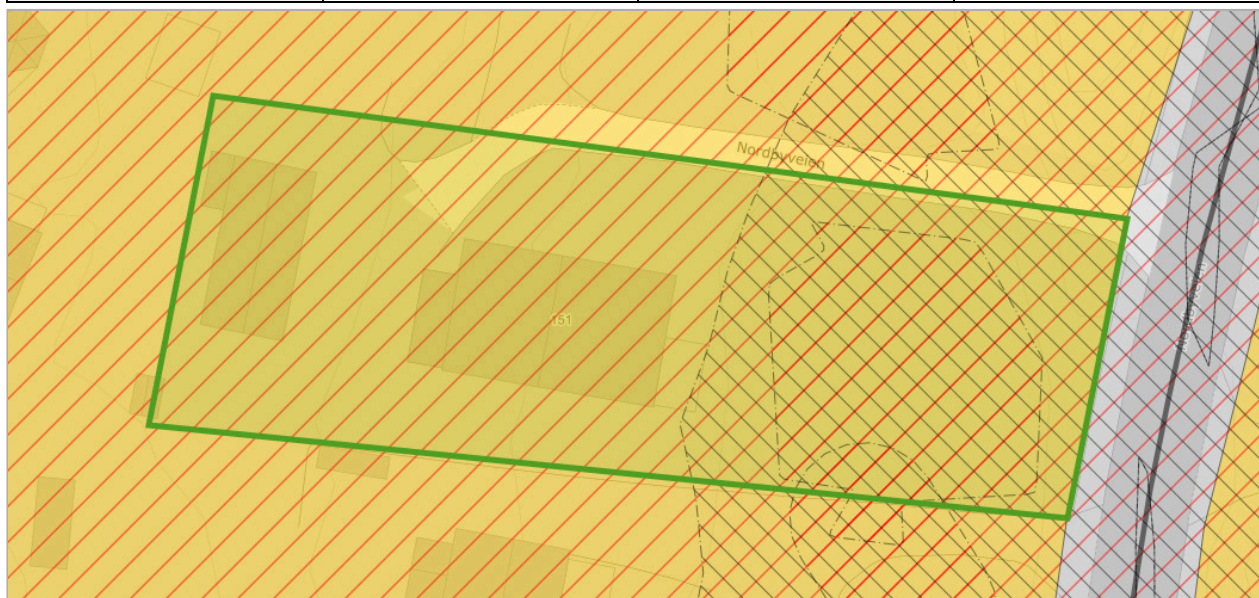
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpStøySone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Red sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpOmråde	Støysonegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
KpSamferdsellinje	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

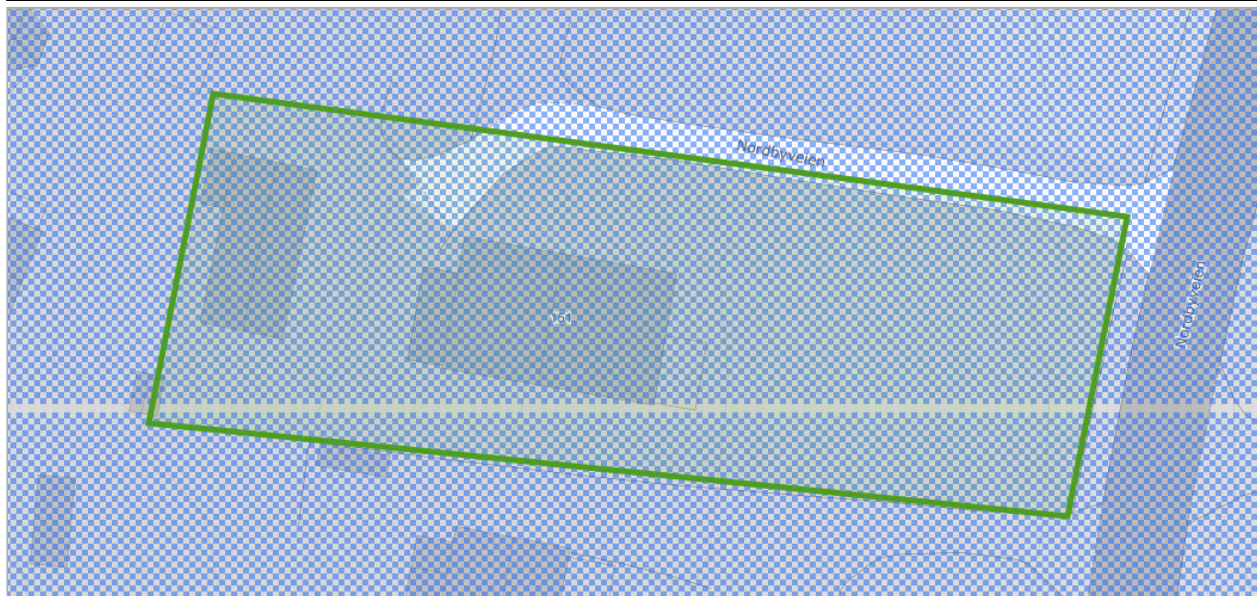
Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktksomhet overvann
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktksomhet kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

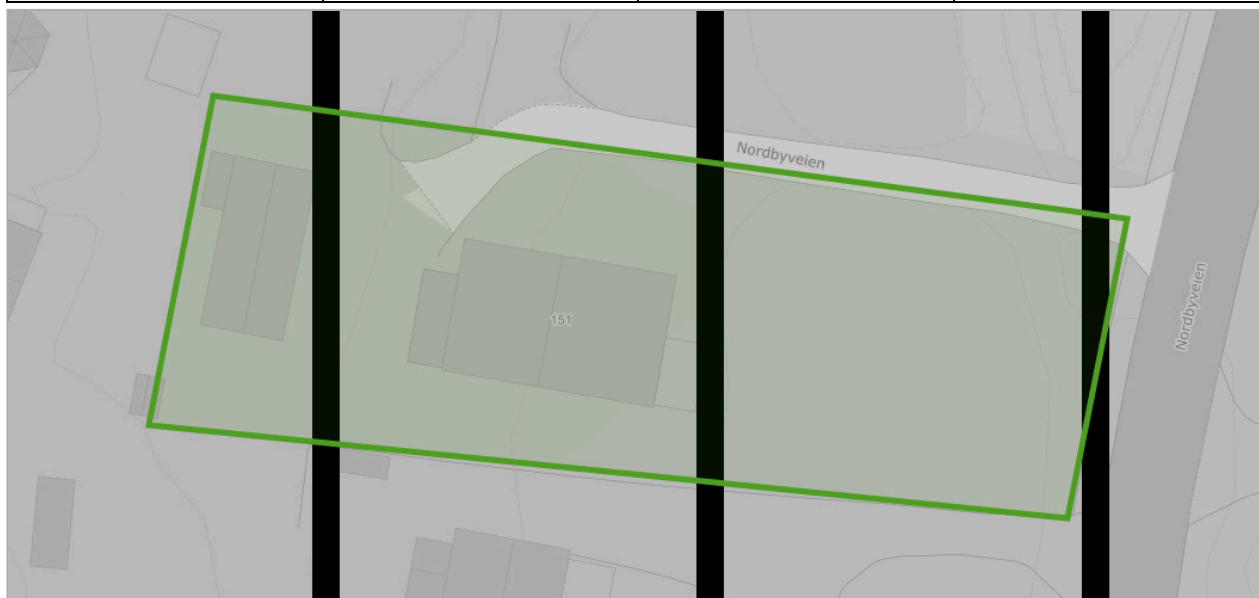


Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

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



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

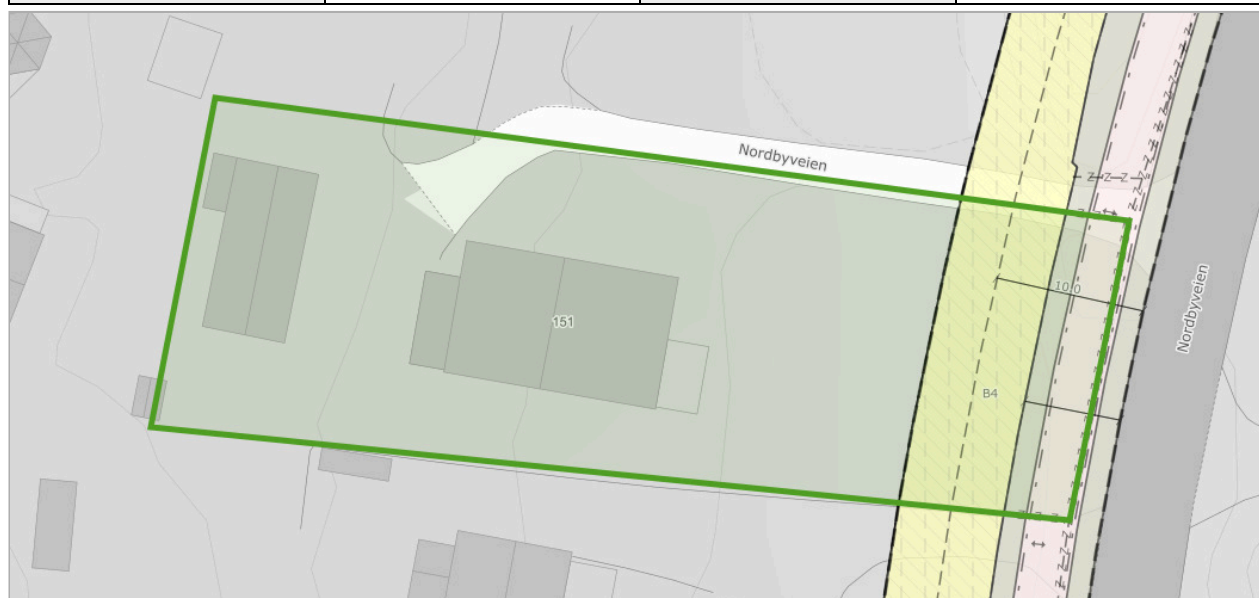
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
24006	Hafslundsøy nord 1 og 2

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Gang sykkelveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Anden vegggrunn grøntareal
RpStøySone	Boligbebyggelse
RpBestemmelseOmråde	Rod sone
PblMidlertidigByggAnleggsområde	Udefinert
RpBestemmelseGrense	Midlertidig bygg- og anleggsområde
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense
RpOmråde	RpStøyGrense
RpFormålGrense	Planområde
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	RpFormålGrense
RpJuridiskPunkt	Planens begrensning
RpPåskrift	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Eiendomsgrænse oppheves
	Byggegrense
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
	Avkjørsel
	Felt navn
	Bredde
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
24043	Gang- og sykkelvei - Hasle-Hølen del 1	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=24043)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
B4	(1110) Boligbebyggelse
o_GS5	(2015) Gang-/sykkelveg
o_AVG17	(2019) Annen vegggrunn - grøntareal

Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
--------------------	-----------------------

(1) utforming	#5
---------------	----

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2095	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbyveien 151, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal1 305 m² BestemmelseOmrådenavnBS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal26 m² KPHensynsonenavnH320_aktsomhet overvann KPFareFlomfare
	Delareal528 m² KPHensynsonenavnH220_Veg KPStøyGul sone iht. T-1442

Delareal	283 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

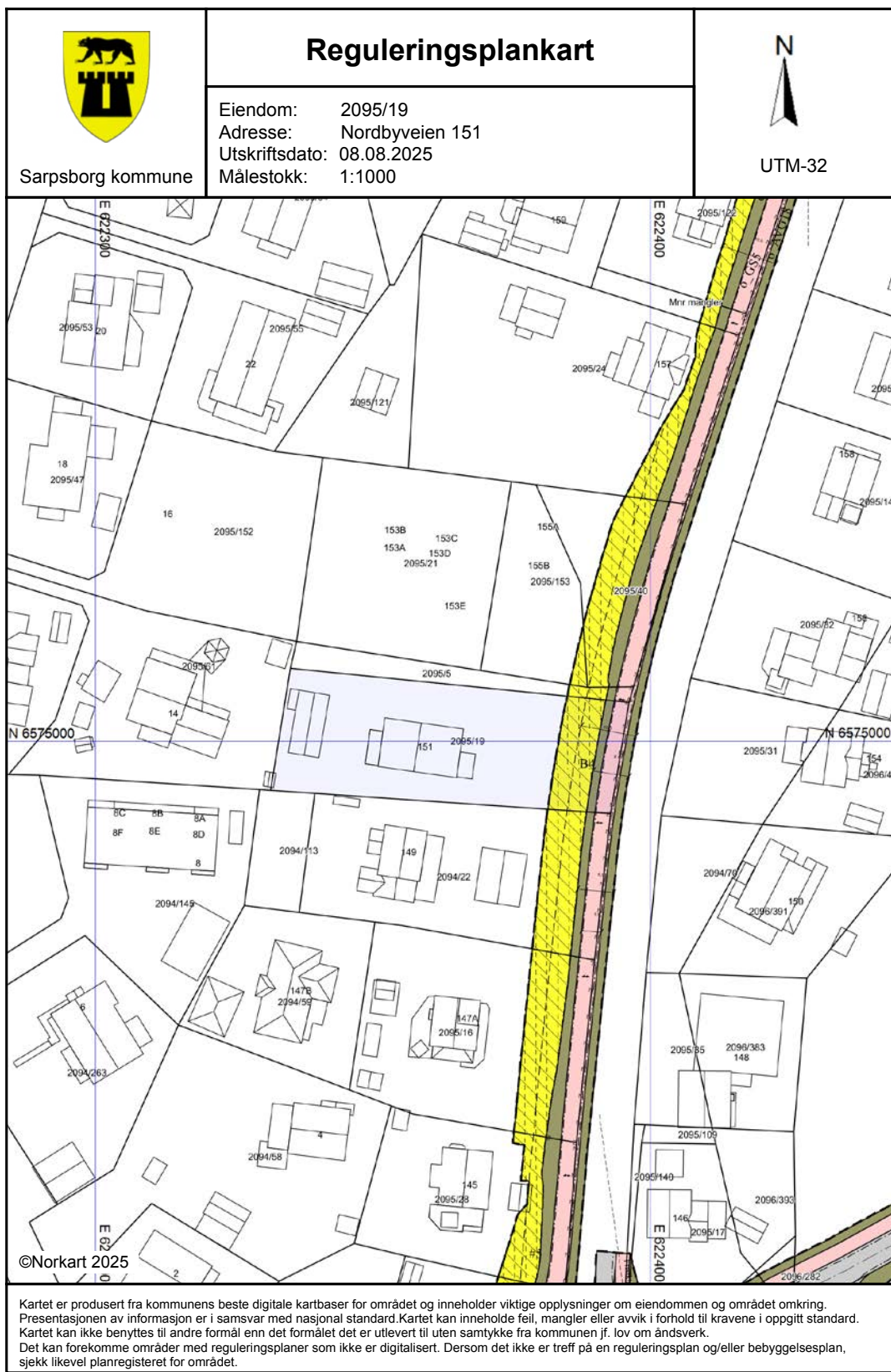
Delareal	1 304 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	1 305 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	24043
Navn	Gang- og sykkelvei - Hasle-Hølen del 1
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.04.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12547/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2014.05.2024%2C%20revidert%2027.02.2025.PDF
Delarealer	Delareal 144 m ²
	Bestemmelsesområde Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 144 m ²
	Bestemmelsesområde utforming
	Delareal 144 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn B4
	Delareal 59 m ²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Feltnavn o_GS5
	Delareal 144 m ²
	RPHensynsonenavn H210
	Delareal 31 m ²
	Formål Annen veggrunn - grøntareal
	Feltnavn o_AVG17



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplaner for Gang- og sykkelvei Hasle-Hølen



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.04.2025

Datert: 14.05.2024

Revidert: 27.02.2025

Planen er utarbeidet av HS Arealplan AS



Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER	4
2.1 Bebyggelse og anlegg	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
2.3 Grønnstruktur	4
2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift.....	4
2.5 Hensynssoner	5
3 FELLESBESTEMMELSER	5
3.1 Kulturminner	5
3.2 Støy og luftforurensing – for eksisterende- og fremtidige boligformål.....	5
3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.....	5
3.4 Teknisk infrastruktur og eiendomsgrenser	5
3.5 Overvannshåndtering	6
3.6 Naturmangfold.....	6
3.7 Geotekniske forhold.....	7
3.8 Matjord	7
3.9 Forurensing i grunnen	7
3.10 Gjennomføring av tiltak.....	7
4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
4.1 Bebyggelse og anlegg (o_BA)	7
4.2 Boligbebyggelse (B1-7)	7
4.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)	8
4.4 Idrettsanlegg (IDR)	8
4.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)	8
5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	8
5.1 Fellesbestemmelser	8
5.2 Kjørevei (o_KV1, KV2, KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, KV8, o_KV9, KV10 og KV11)	9
5.3 Fortau (o_FO1-3)	9
5.4 Gang- og sykkelvei (o_GS1-7)	10
5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-35)	10
5.6 Kollektivholdeplasser (o_KH1-6).....	10
6 GRØNNSTRUKTUR	10
6.1 Friområde (o_FRI).....	10
7 LNFR AREAL FOR SPREDT BOLIG-, FRITIDS- ELLER NÆRINGSBEBYGGELSE MV.	11
7.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR1-3) .	11
8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	11
8.1 Sikringssone – friskt (H_140).....	11
8.2 Støy (rød H210 og gul H220).....	11
8.3 Ras og skredfare (H310)	12



8.4	Høyspenningsanlegg (inkludert kabler) (H370).....	12
9	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	12
10	BESTEMMELSE SOMRÅDER (#1-9)	13
10.1	Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-8)	13
10.2	Automatisk fredet kulturminne (#9)	13



1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et trafiksikkert og attraktivt samferdselsanlegg som prioriterer fremkommelighet for myke trafikanter fra Hasle i nord til Hølen i syd. Planarbeidet legger både opp til oppgradering av eksisterende kollektivholdeplasser, eksisterende fortau til gang- og sykkelveistandard og etablering av helt nye gang- og sykkelveier der det ikke er noe tilbud fra før. Bestemmelsene gir rammer for nye tiltak i tråd med føringene gitt av tilhørende plankart datert 01.12.2023, sist revidert 04.03.2025, og reguleringsplanen sikrer nødvendig areal til å gjennomføre utbyggingen inkludert midlertidige bygge- og anleggsområder for byggefasen. Reguleringsplanen legger opp til realisering for deler av planen «Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad» (2017).

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder, juridiske linjer og punktsymboler jf. plan- og bygningsloven (pbl), slik det fremgår av plankartene.

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Bebyggelse og anlegg (o_BA)
- Boligbebyggelse (B1-7)
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Idrettsanlegg (IDR)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1, KV2, KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, KV8, o_KV9, KV10 og KV11)
- Fortau (o_FO1-3)
- Gang-/sykkelveg (o_GS1-7)
- Annen veggrunn grøntareal (o_AVG1-35)
- Kollektivholdeplasser (o_KH1-6)

2.3 Grønnstruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- Friområde (o_FRI)

2.4 Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)



- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LNFR1-3)

2.5 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone mot veg (H140)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220)
- Rød sone iht. rundskriv T-1442 (H210)
- Ras- og skredfare (H310)
- Høyspenningsanlegg (inkl. kabler) (H370)

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 6)

- a) Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.2 Støy og luftforurensing – for eksisterende- og fremtidige boligformål

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i tabell 2 i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021*.
- b) Det må til enhver tid påses at forurensningsnivået ikke overstiger Klima- og miljødepartementets krav i *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520/2012*.

3.3 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

- a) Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige Klima og miljødepartementets krav i tabell 4 i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)*.
- b) Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene skal det gjøres avbøtende tiltak for å sikre et støy nivå som er lavere enn støygrensene i gjeldende retningslinjer.

3.4 Teknisk infrastruktur og eiendomsgrenser

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 2)

- a) Innenfor hele planområdet kan det anlegges og opparbeides teknisk infrastruktur i bakken slik som VA-ledninger, el-kabler o.l. Før eventuelle tiltak iverksettes skal eksisterende VA-anlegg kartlegges for å forhindre at det



påføres skader. Ved behov for inngrep i eksisterende anlegg skal det sikres en tilfredsstillende erstatning

- b) Eiendomsgrenser som er vist med z-linjer skal oppheves.

3.5 Overvannshåndtering

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse. Lokal overvannshåndtering skal etterstrebes for alle tiltak innenfor planområdet. De endelige løsningene for behandling av overvann må godkjennes av kommunen.
- b) Det skal sikres at utilsiktet avrenning til sjø og tilhørende kantsoner fra midlertidig bygge- og anleggsområder i bestemmelsesområde #2 unngås.

3.6 Naturmangfold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 4)

- a) Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter med klassifisering svært høy eller høy risiko i Artsdatabanken sin risikovurdering, ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tilkjøpte masser skal kvalitetssikres for å unngå fremmede arter med høy økologisk risiko i forkant av tilkjøring. Massehåndteringen må skje iht. veileder "*Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter*" M-982. Dersom fremmede arter med høy økologisk risiko oppdages i anleggsperioden, skal eventuelle tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.
- b) Det skal utarbeides en tiltaksplan for oppfølging av fremmede arter, inkludert detaljer om ansvar, tidshorisont og metodikk. Dersom tiltaket gjennomføres i 2025 kan det tas utgangspunkt i kapittel 4 i rapporten *Vurdering naturmangfold 011124*. Hvis tiltaket gjennomføres på et senere tidspunkt skal det gjennomføres en re-kartlegging av fremmede arter i kort tid før gjennomføring av tiltaket.
- c) Sør for Varteigveien/Nipa bru skal det i anleggsperioden sikres en fysisk skjerming som hindrer utilsiktet avrenning til kantsonen og naturtypen flomfastmark i tillegg til sjøen (se også § 3.5).
- d) Innenfor delområde 3, ved o_FRI, skal det settes opp anleggsgjerde eller annen sperring for å sikre at grove trær i eller nært tilknyttet rigg- og anleggsområde ikke skades. Sperringen skal settes opp i en radius to meter fra stammene. Se figur 4-6 i rapporten *Vurdering naturmangfold 011124*.
- e) Ask lokalisert ved IDR skal flyttes til egnet sted før gravearbeider igangsettes. Se foreslått plassering i figur 3-18 i rapporten *Vurdering naturmangfold 011124*. Flyttingen skal planlegges og gjennomføres av arborist eller annen fagkyndig.
- f) Arborist skal bistå ved eventuell fjerning av syk alm syd for B6. Se figur 3-21 i rapporten *Vurdering naturmangfold 011124*.



3.7 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Løsninger for graving og fundamentering i området skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i notatet *GS-vei Hasle-Hølen, Sarpsborg – Vurdering av områdestabilitet datert 29.11.2023*.

3.8 Matjord

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Matjordlaget skal sjekkes av og benyttes til jordforbedring av annet matproduserende- og dyrkbart areal. En matjordplan som sikrer forsvarlig ivaretagelse av matjorden skal utarbeides og må godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen. Planen må inneholde beskrivelse av tiltaksområdet og matjorda som skal flyttes, vurdering og beskrivelse av mottaksareal, samt utførelse av jordflyttingen.

3.9 Forurensing i grunnen

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Dersom det underveis i prosjektet oppdages forurensede masser eller masser som mistenkes å være forurensede grunnnet lukt eller farge, skal arbeidet stanses og kommunen som forurensningsmyndighet varsles.

3.10 Gjennomføring av tiltak

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Bebyggelsen markert med linjesymbolet «bebyggelse som forutsettes fjernet» tillates fjernet ved gjennomføring av reguleringsplanen.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Bebyggelse og anlegg (o_BA)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) Arealet innenfor o_BA tillates benyttet til bebyggelses- og anleggsformål med tilhørende underformål. Arealet skal være offentlig eiet og nye tiltak/bruk av området skal avklares med/godkjennes av kommunen.
- b) Bruken av området som bebyggelse- og anleggsformål trer i kraft etter at eksisterende bebyggelse er fjernet og anleggsarbeidene har opphørt.

4.2 Boligbebyggelse (B1-7)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) I feltene B1-7 inngår deler av eksisterende boligeiendommer.
- b) Gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel gjøres gjeldende med tanke på hvilke rammer og kvalitetskrav som gjelder for eiendommene. For de



eiendommene som er uregulert gjelder bestemmelsene av kommuneplanens arealdel.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) Innenfor BF kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse, herunder eneboligbebyggelse.
- b) For BF tillates ikke etablert ny bebyggelse for støyfølsomme bruksformål innenfor rød støysone H210. Eventuell oppdatert støykartlegging kan erstatte støysonene i plankartet.
- c) For BF tillates maksimalt 25 % BYA, parkering (minst 1 plass à 20 m2) skal medregnes i dette.
- d) Maksimal møne- og gesimshøyde er henholdsvis 9 og 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takform er valgfri.
- e) Det skal sikres minst 150 m2 MUA innenfor BF.
- f) Det forutsettes sikret snuareal for personbil på egen grunn.

4.4 Idrettsanlegg (IDR)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) Når det ikke pågår bygge- og anleggsarbeid, er bestemmelsene av reguleringsplan for Øya golfpark (planID 24029) datert 18.03.1999 og Øya seniortun, del av gnr 2096 bnr 2, 5 og 7 datert 12.11.2015 gjeldende.

4.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 4)

- a) Innenfor ØK kan det oppføres bebyggelse for tekniske installasjoner og kommunaltekniske anlegg.
- b) Den samlede bebyggelsen tillates å utgjøre maksimalt 75 m2 BYA.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 1)

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunale plan- og veimyndigheter skal orienteres om endringene før utførelse.



- b) Krav til universell utforming skal sikres i tråd med byggeteknisk forskrift.
- c) Alle offentlige veianlegg skal prosjekteres og bygges i tråd med Sarpsborg kommunes veinorm og/eller Statens vegvesens håndbok N100, avhengig om det berører kommunalt- eller fylkeskommunalt areal. Veimyndigheten kan akseptere avvik så fremt det er sikret kompenserende avbøtende tiltak.
- d) Alle arealer som inngår i hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging av prosjektet.
- e) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av veibelysning, leskur, sykkelparkering, forstøtningsmur og støyskjerming.
- f) Avkjørsler vist med adkomstpil i plankartet, tillates å krysse regulerte samferdselsanlegg. Adkomstpilene er vist med en omtrentlig plassering i plankartet. Ved nye byggetiltak skal endelig plassering av avkjørsler fastsettes/godkjennes i byggesaken. Krav til frisikt skal sikres i tråd med anbefalingene i Statens vegnormal N100, kapittel 4.1.4.2.

5.2 Kjørevei (o_KV1, KV2, KV3, o_KV4, o_KV5, o_KV6, o_KV7, KV8, o_KV9, KV10 og KV11)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_KV1, o_KV4-6 og KV8 er en videreføring av eksisterende kjøreveier
- b) KV2 er en adkomstvei som betjener eiendommen gnr/bnr 3001/1 med flere.
- c) KV3 skal benyttes til tilkomstvei til midlertidig bygge- og anleggsområde innenfor LNFR3.
- d) O_KV7 representerer en mindre omlegging av eksisterende offentlige kjørevei.
- e) KV8 er en adkomstvei som betjener flere eiendommer langs Hukelundveien.
- f) Innenfor o_KV9 tillates det etablert fotgjengerfelt.
- g) KV10-11 er en videreføring av en eksisterende adkomstvei som skal være felles for boligeiendommene Nordbyveien 171, 173, 175 og 177 A/B.

5.3 Fortau (o_FO1-3)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_FO1-3 skal opparbeides med asfaltert dekke.
- b) O_FO1 skal opparbeides med 3,2 meters bredde (inkludert skulder) og o_FO2 skal opparbeides med 2,5 meters bredde (inkludert skulder).
- c) O_FO3 skal være et midlertidig fortau. O_FO3 skal opparbeides med 2,5 meters bredde (inkludert skulder og kantstein). Det forutsettes gjennomført nødvendige sikringstiltak mot tilstøtende kjørevei.



5.4 Gang- og sykkelvei (o_GS1-7)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_GS1-7 skal opparbeides med asfaltert dekke.
- b) O_GS1-7 skal ha en opparbeidet bredde på 3,5 meter (inkludert skulder).

5.5 Annen veigrunn – grøntareal (o_AVG1-35)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) AVG1-35 tillates benyttet til grøft, skjæring, støyskjerming, nødvendig fundament og opparbeidelse av tilstøtende samferdselsanlegg. Høydeforskjeller tillates tatt opp ved hjelp av forstøtningsmurer eller lignende innenfor formålet. Forstøtningsmurer tillates ikke å være høyere enn 1,0 meter. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget, som sykkelparkering og leskur i tilknytning til KH1-6.
- b) Installasjoner skal ikke hindre friskt i kryss jfr. frisksone. Det tillates enkeltrær med høy oppstamming eller stolper/skilt med maksimalt 15 cm i diameter.
- c) Innenfor o_AVG1-35, og som er mellom regulerte samferdselsformål, tillates det ikke beplantet- eller gjennomført tiltak som kan komme i konflikt med grøftens funksjon med tanke på avrenning, snølagring og teknisk infrastruktur (VA, elektrisk forsyning m.m.). Ved utforming og opparbeidelse av AVG1-35, eksponert mot dyrket mark eller golfbane, skal det benyttes egnede masser og grøftesonenes ytterkant skal etableres slik at det stimulerer for at biologisk mangfold kan utvikle seg. For å tilrettelegge for artsrik kulturmark lik dagens situasjon skal det ikke slås nærmere enn 0,5 meter fra nytt tiltak det første året etter tiltaket er opparbeidet med unntak av en slått i august, for å hindre at utkonkurrerende arter blir for store. Unntak fra dette gjelder i de tilfeller der det forutsettes bruk av forstøtningsmur el.l.

5.6 Kollektivholdeplasser (o_KH1-6)

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) O_KH1-6 er offentlige veiarealer.
- b) O_KH1-6 skal benyttes som kollektivholdeplasser for reisende med buss. Det skal etableres minst 5 sykkelparkeringer i tilknytning til hver holdeplass. Det tillates etablert leskur innenfor o_KH3-6. Eksisterende leskur innenfor KH1-2 skal erstattes. I tillegg til leskur og sykkelparkering, tillates det også etablert benker og lignende innenfor KH1-6.

6 GRØNNSTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

6.1 Friområde (o_FRI)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2 og 14)



- a) O_FRI er et eksisterende friområde, og etter endt anleggsarbeid skal o_FRI reetableres. Det skal opparbeides som en gressløkke egnet til ballspill og lek.

7 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

(Jf. pbl § 12-7)

7.1 LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LNFR1-3)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2 og 14)

- a) I områder avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog- og utmarksnæring.
- b) Matjord skal håndteres på en slik måte at jordstruktur og kvalitet ikke forringes. Matjord som fjernes i forbindelse med anlegget skal benyttes til jordforbedring på annet matproduserende- eller dyrkbart areal, helst i nærheten av tiltaksområdet. Matjorden tillates ikke henlagt eller dumpet på fylling. Matjorden kan kun flyttes og gjenbrukes etter at matjordplan er utarbeidet av noen med jordbruksfaglig/agronomisk kompetanse og godkjent av landbruksmyndigheten i kommunen.

8 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-7)

8.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 2)

- a) Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående trær med høy oppstamming og enkeltstolper kan stå i frisiktsonen.

8.2 Støy (rød H210 og gul H220)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor BF gjelder følgende avbøtende støykrav:
- Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsarealer som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - Vurderingene i støyutredningen skal tilfredsstillе anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), jfr. § 3.2.



8.3 Ras og skredfare (H310)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Alle tiltak innenfor planområdet skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i foreliggende notat *GS-vei Hasle-Hølen, Sarpsborg - Vurdering av områdestabilitet, datert 29.11.2023*. Eventuell oppdatert kartlegging kan erstatte foreliggende notat.

8.4 Høyspenningsanlegg (inkludert kabler) (H370)

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 4)

- a) Innenfor H370 tillates ikke etablert bebyggelse og anlegg som kommer i konflikt med eksisterende høyspentanlegg.
- b) Ved eventuell omlegging til jordkabel opphører H370.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10)

9.1 Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bolig innenfor BF skal følgende kvalitetskrav være sikret:

- Innenfor BF skal det være sikret minst 150 m² MUA
- Det skal være opparbeidet minst 1 biloppstillingsplass, med mulighet for å snu på egen grunn.
- Løsninger for renovasjon skal være etablert og godkjent av kommunal renovasjonsmyndighet.
- Eventuelle støyreduserende tiltak skal være gjennomført.

9.2 Frisiktsonene H140 skal etableres samtidig med tilliggende veianlegg.

9.3 Plan for håndtering av matjord, utarbeidet av noen med jordbruksfaglig/agronomisk fagkompetanse, skal godkjennes av landbruksmyndigheten i kommunen før tiltak igangsettes.

9.4 Arealer som benyttes til midlertidig bygge- og anleggsområder skal settes i stand og tilbakeføres til sine regulerte formål senest 6 måneder etter endt anleggsarbeid.

9.5 Veibelysning skal etableres samtidig med veianlegget, og skal før etablering godkjennes av fylkeskommunal veimyndighet.

9.6 Østfold fylkeskommune skal før gjennomføring godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører fylkesvei.

9.7 Avkjørsel med symbol «stenging av avkjørsel» i plankartet skal være fysisk stengt før tilliggende gang- og sykkelvei gis brukstillatelse.



10 BESTEMMELSESONMRÅDER (#1-9)

10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1-8)

- a) Midlertidige bygge- og anleggsområder kan brukes til midlertidig trafikkavvikling, etablering av riggområder, lagring av materialer, anlegg av anleggsveier og anleggsområder, massehåndtering og parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- b) Det tillates ikke å sprengne i terrenget med hensikt å etablere midlertidig bygge- og anleggsområder.
- c) Områdene skal istandsettes i samsvar med dagens bruk, opprinnelig arealtilstand eller annen nærmere angitt stand. Nytt terreng skal gis en naturlig overgang mot tilstøtende terreng.
- d) I forbindelse med anleggsarbeider skal områdene sikres mot at uvedkommende kommer inn og skal til enhver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr. Områdene tillates inngjerdet.
- e) Bestemmelsesområdene opphører etter avsluttet anleggsdrift og når fastsatt tilbakeføring er gjennomført. Restriksjoner og rettigheter for bestemmelsesområdene opphører samtidig, og arealene får permanente formål som angitt i plankartet.

10.2 Automatisk fredet kulturminne (#9)

- a) Innenfor bestemmelsesområde #9 ble det gjort funn av et ildsted fra middelalderen (ID 314640). Ildstedet er dokumentert og snittet, og kan fjernes uten vilkår om en arkeologisk utgravning.



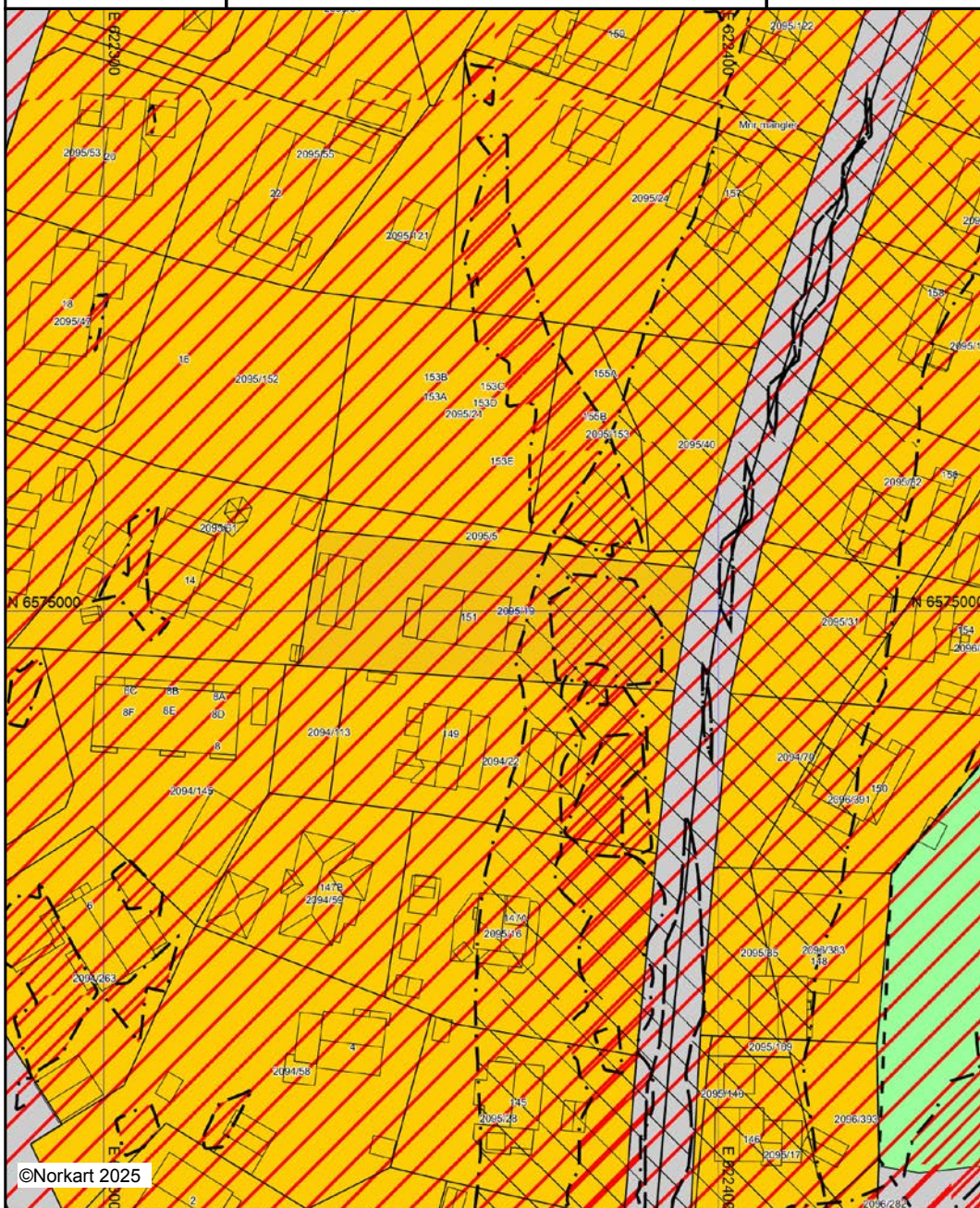
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2095/19
Adresse: Nordbyveien 151
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordbyveien 151
1734 HAFSLUNDSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre