

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 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Joakim Helstrand
Sarah Helene Helstrand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 222/264 kvm
Tomtstr.: 1215 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 1041, bnr. 109
Oppdragsnr.: 1109250046

Innholdsrik enebolig med fine uteområder - store terrasser og solrike soner for hele familien!

Velkommen til en romslig og innholdsrik enebolig på Klavestadhaugen med stor, solrik tomt og flotte uteområder. Boligen går over to etasjer pluss kjeller, og har i tillegg lagringsloft over deler av boligen.

Planløsningen er praktisk utformet og inneholder blant annet tre soverom, romslig stue med vedovn, loftstue, to toalettrom, bad samt vaskerom med dusjløsning. Kjøkkenet er godt utstyrt og har god plass til familien.

Store terrasser og flere hyggelige uteplasser gir fine soner for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje med hagestue, lekestue og bod.

Beliggenheten i et barnevennlig og rolig område, med kort vei til skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon, gjør dette til et ideelt hjem for familien.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	60
Egenerklæring	113
Nabolagsprofil	118
Andre vedlegg	121
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA - e: 26 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 92 m²

Sandstadveien 4

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 49 m² Hall m/trapp, toalettrom, bod 1, bad/vaskerom, bod 2, bod 3

1. etasje

BRA-i: 127 m² Entrè, bad, hall, /trapp, spisestue, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 46 m² Stue m/trapp, toalettrom(ikke måleverdig), soverom, walk-in closeth

TBA fordelt på etasje

1. etasje

92 m² Terrasse- og balkongareal

Bod nærmest garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Bod lengst vekk fra garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Garasje

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1215 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor, solrik og pent opparbeidet tomt som gir fantastiske utearealer for hele familien. Hagen ligger usjenert til på baksiden av boligen og er anlagt med gressplen, prydbusker og variert beplantning som gir en grønn og innbydende ramme rundt eiendommen. Her er det rikelig med plass til lek og aktivitet for både små og store, samtidig som de romslige terrassene og uteplassene legger til rette for avslapning og sosiale sammenkomster fra morgen til kveld. Den grusede gårdsplassen gir godt med biloppstillingsplasser, og på tomten finner du også en frittstående garasje med tilhørende hagestue, lekestue og bod. Tomten fremstår som svært tiltalende – perfekt for deg som ønsker gode uteområder i grønne og solrike omgivelser.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Klavestadhaugen, et populært og veletablert boligområde i Sarpsborg. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til det meste. Det er gangavstand til både barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt gode kollektivforbindelser med buss.

I nærområdet finner du dagligvarebutikker, treningssenter, idrettsanlegg og flotte turområder – perfekt for en aktiv hverdag. Klavestadhaugen har et godt bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, og er kjent for sin trygge og familievennlige atmosfære. Samtidig har du enkel adkomst til E6 og kort kjørevei til Sarpsborg sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, kulturtilbud og handel.

Dette er et ideelt område for deg som ønsker å bo i grønne og rolige omgivelser, uten å gi slipp på nærheten til by og infrastruktur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området på Klavestadhaugen består hovedsakelig av småhusbebyggelse med frittliggende eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Bebyggelsen er variert, men preges av godt vedlikeholdte boliger i rolige boligfelt med lite trafikk. Mange

eiendommer har store tomter med hager, noe som gir et åpent og grønt bomiljø med god avstand mellom husene.

Området oppleves som etablert og rolig, med flere nyere tilskudd av moderne boliger som harmonerer godt med den eksisterende bebyggelsen. Dette gir et balansert preg av både tradisjonelle og nyere hjem, og området er populært blant barnefamilier og dem som ønsker et trygt og stille nabolag med nærhet til både natur og byliv.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon

Offentlig kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for offentlig kommunikasjon, med bussholdeplasser i gangavstand fra eiendommen. Det er jevnlige bussavganger til både Sarpsborg sentrum, Kalnes og naboområdene, noe som gir enkel tilgang til skoler, arbeidsplasser og servicetilbud uten behov for bil.

Sarpsborg bussterminal ligger kun en kort kjøretur unna, med gode forbindelser videre mot Fredrikstad, Moss og Oslo. Det er også kort vei til togstasjonen i Sarpsborg sentrum, som gir mulighet for pendling med tog videre til blant annet Halden og Oslo. God tilgjengelighet til E6 gjør området velegnet for pendlere som ønsker en rolig boligbase med rask tilgang til større byområder.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har fasade med liggende bordkledning. Taket er tekket med betongtakstein og bæres av W-takstoler i tre.

Vindusløsningene består av malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, PVC-vinduer med 2-lags glass, samt trevinduer med koblet glass i deler av kjelleren. Boligen har malt hovedytterdør med smartlåssystem, malt balkongdør i tre med 3-lags glass, samt en enkel kjellerdør i tre.

Balkong er oppført i trekonstruksjon. Innvendige trapper er også i tre, mens adkomsten til kjeller har støpt trapp med trappehals og trinn i trekonstruksjon. Overbygget ved inngang er utført i trekonstruksjon med takteking av pappsingel.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 4 800 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse Har vært fuktproblemer ved tidligere eier, men forsvant ved bygging av tilbygg

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

Ja

Beskrivelse Forekommer på våtrom og kjeller

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

Ja

Beskrivelse Hadde el tilsyn i 2021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Har ladeboks

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Tilleggskommentar

- Når det regner mye kommer det vann opp fra betongsålen i garasjen.

Innhold

Boligen er innholdsrik og godt utnyttet over to etasjer, i tillegg til kjeller og lagringsloft over deler av boligen. I hovedetasjen finner du en romslig entré med stor skyvedørsgarderobe, praktisk mellomgang med skapløsning, delikat bad med dusj og badekar, godt utstyrt kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, samt en stor og lys stue med vedovn. Det er også to soverom i denne etasjen.

I andre etasje er det en koselig loftstue med sovealkove, eget toalettrom, ekstra soverom og klesrom. Kjelleren inneholder vaskerom med dusj, separat toalett og flere boder med god lagringsplass. Det er innvendig og utvendig adkomst til kjelleren, noe som gir fleksibilitet i bruk.

Standard

Boligen har en gjennomgående god standard med moderne og lyse overflater. Gulv er hovedsakelig belagt med laminat og fliser, mens veggene har malte plater og himlinger er kledd med panel.

Kjøkkenet har en pen innredning med profilerte fronter, delvis vitrinefronter og laminat benkeplate. Det er integrert hvitevarer som stekeovn, mikro og kjøleskap, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Boligen har flere våtrom. Hovedbadet er helfliset og utstyrt med varmekabler i gulv, servant med møbel, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med dusjvegg. I tillegg

er det bad/vaskerom med flislagt gulv, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjløsning.

Det er praktiske toalettrom både på loftet og i kjelleren. Loftstoallettet har servant og underskap, mens kjellertoalettet er enkelt innredet.

Boligen har vedovn tilknyttet stålpipe. Trapper mellom etasjene er i tre, og innvendige dører er malte fyllingsdører.

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 betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra stige v/ balkong. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er delvis observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selger opplyser om følgende: - 2000 - Ny papp, sløyfer, lekter og betongtakstein på eldre del. - 2018 - nytt tak på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ufagmessig utførelse i overgang mellom yttervegg på hoveddel og tak på tilbygg. Etterslep av vedlikehold på vindskier. Mulig råte på vindski nærmest garasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Overgang må utbedres for å hindre skader på yttervegg og/eller lekkasje. Jamfør

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Stigetrinn manglet på befaringsdato, selger opplyser om at dette er utbedret etter befaringsdato.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør vurderes å montere snøfangere for å hindre risiko for snøras som kan medføre skade.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selger opplyser om følgende: - 2020 - Malt hus utvendig (dugnad) -

Ca.2003 - Kledd om og etterisolert med 10cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Stedvis manglende avstand til beslag. Stedvis sprekker og vridde panel.

Tiltak

- Musesperre må etableres.
- Vedlikehold/Lokale utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Deler av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Selger opplyser om følgende: På loft i ny del er det merker etter fukt, men det er fra de bygde tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Synlige skjevheter i ta konstruksjon på eldste del. Det er registrert fukt skjolder i undertak og på gavlvegg. Registrerte fukt skjolder i undertak kan ha en kobling til ufagmessig utførelse av beslag mellom yttervegg og tak for hoved og tilbygg.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Ytterligere undersøkelse og se eventuelle endringer. Utvendig beslag må utbedres.
- Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i deler av kjeller. 2023: 2 vinduer i kjeller. 2021: 1 Soverom. 2015: Bad, stue, 1 soverom 2011: Kjøkken, 1984: Spisestue, walk in closet. soverom. Selger opplyser om følgende: - Ca.2011 - To nye vinduer i PVC i eldre del

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannbrett har skjevheter. Det er ikke montert tilstrekkelig vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen. Etterslep av vedlikehold. Manglende utførelse rundt vindu til kjeller.

Tiltak

- Tiltak:
- Vannbrett på utbedres. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag. Sluttføre arbeid.

Vedlikehold.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system.

Vurdering av avvik:

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

- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Merker på overflater.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Montere beslag. Vedlikehold.

Dør til kjeller,TG2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Tiltak

- Tiltak:
- Montere beslag. I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører. U-verdien til en dør beskriver hvor god varmeisolasjonen i en dør er. Jo lavere U-verdi, jo bedre isolerer det.

Balkongdør,TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3- lags glass. Selger opplyser om følgende: 2021 - Byttet ut verandadør på lite soverom(ny del) med vindu(gjort av snekker privat).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Sprekk i terskel list.

Tiltak

- Tiltak:
- Montere beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Balkong oppført i trekonstruksjoner. Selger opplyser om følgende: - 2014-2018 - Ny terrasse på tilsammen 100 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ufagmessig/enkel utførelse av fundamentering. Organisk materiale står fornærme terreng og fundament. Skjev søyle.

Tiltak

- Tiltak:
- Utbedre fundamentering og søyler samt øke avstand på organisk materiale fra terreng.

Utvendige trapper,TG2

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Manglende gelender.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Montere gelender.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel. Selger opplyser om følgende: 2018 - Nye overflater i tilbygg med ny gang, gang/hall, to soverom og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom i flis. Stedvis enkel utførelse av gulvlegging. Manglende slutførelse. Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Gulv mot grunn er av betongdekke. Det er ikke utført undersøkelse på planhetsavvik pga gulvet er grovstøpt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Misfarging og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Den enkelte må vurdere behovet for utbedring.

Etasjeskille andre etasje,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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Etasjeskille første etasje,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

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.
- Understøtte til etasje i krypkjeller har en veldig enkel og ufagmessig utførelse både med fundamentering og feste. Knirk i gulv.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjøres ytterligere undersøkelse av understøtte og dersom den har en funksjon må den utbedres.

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.

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong, flis og laminat. Veggene har betong/mur og flis. 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.

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.

Innvendige trapp til kjeller,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Manglende rekkverk nederst i trapp.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres. Dersom trappen skal tilfredsstille dagens krav må det utføres tiltak.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Første etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Uegnet materialer i våtsone. Manglende slutførelse bak badekar. Dybde forskjell på fliser. Noe avskalling.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Utførelsen bak badekaret må utbedres, da dette kan skade konstruksjonen.

Første etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Selger har lagt ny mykfug etter befaringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er ikke tilgjengelig for å undersøke fall under badekar. Stedvis noe ujevnt fall i dusjen.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler membrankant ved terskel. Undersøkelse av fall under badekar.

Første etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Sluk under badekar er ikke tilgjengelig på inspeksjon på befaringsdato. Utetthet og manglende slutførelse bak badekar.

Tiltak

- Tiltak:

- Innhent dokumentasjon om mulig. Lokal utbedring. Gjøre tilgangen til sluk under badekar bedre.

Første etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Første etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk. Fuktstyrt og ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken

Første etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er hjørnekjøleskap, micro og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Lokale utbedringer.

Første etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ventilator er over halvveis av forventet levetid.

Tiltak

- Tiltak:

- Det må forventes utbedringer med tiden.

Kjeller > Toalettrom

Overflater og konstruksjon, TG2

Toalettrom Toalett. På gulv er det laminat. På vegger er det betong. I himling er det betong.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Enkel utførelse av gulvlegging.

Tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap i kjeller ved trapp. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Merk at rør i yttervegg kan være en risikokonstruksjon og er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Hull i rørskap.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Skap må tettes.

Vannledninger av kobber, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert på ende av trapp til kjeller.

MERK: Isolerte rør kan inneholde asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør, TG2

Det er avløpsrør av plast og soil. Stakeluke i kjeller. Avløpsrør under i krypkjeller var løst

på befaringsdato, dette har blitt utbedret av selger etter befaringsdato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.

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 av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Tiltak

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

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe i stue. Selger opplyser om følgende: Det er utført service av faglært på dugnadsinnsats.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak

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

Varmesentral i loft etasje,TG2

Det er installert varmepumpe i trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent alder og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelse og utbedring.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på 283 liter. Plassert i kjeller. Selger opplyser om følgende: Ca. 2022: Byttet varmtvannstank. Det kan være sluk i rommet, men det er ikke sikkert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2

50 AHS med div. jordfeilsautomater og overspenningsvern. Sikringsskap plassert i trappenedgang til kjeller.

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)?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Selger opplyser om følgende: 2016 - Nytt inntak til strøm 2018: Eltel Network AS. 2022 - Byttet alle sotter i stue(ny del) 2022- Montert elbil lader 2024 - Byttet termostat bad 1.etasje og bad kjeller Det er ikke lagt frem samsvarserklæring. 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 foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent. Selger opplyser om følgende: Har vært fuktproblemer ved tidligere eier, men forsvant ved bygging av tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Drenering må vurderes opp mot kilde til vann i krypkjeller.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Manglende murpuss på lettklinker

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lettklinker må pusses. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapp til kjeller,TG3

Til kjellerinngang er det støpt trapp med trappehals, trinn i trekonstruksjon. Overbygg i trekonstruksjon med takteking av pappsingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende gelender. Råte undertak.

Tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trevirke må skiftes ut. Montere gelender. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utskiftning av råteskadet trevirke, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert vedovn på befaringdato. Piper og ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren. På generelt grunnlag bør pipe filmes innvendig da det kan ha betydning for videre bruk. Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag at pipe og ovner/peis blir kontrollert av feiermester i kommunen. Selger opplyser om følgende: 2021 - Kledd inn pipe og byttet toppbord og toppbord beslag (Borg Snakkerservice AS)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller,TG3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Saltutslag på vegger. Organisk materialer står rett mot grunn. Under plate til bjelkelag har mistet festet. Det er påvist råte i understøtte til bjelkelag. Synlig vann i krypkjeller under bad. Manglende underplater til bjelkelag innerst i krypkjeller.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.
- Organisk materiale som står mot grunn må skiftes ut. Underplater må festes Det bør vurderes avfukter og regulering av til-luft. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om hva som er kilden til synlig vann. Dette kan komme fra avløp som har løsnet. Overvåke og vedlikeholde. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utskiftning av råteskadet trevirke og undersøkelse av kilde til fukt, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Kjeller > Bad/vaskerom

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. På gulv er det fliser. På vegger er det betong og fliser. I himling er det betong. Opplegg til vaskemaskin. Utslagsvask. Dusjvegger/hjørne.

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.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Spesialrom

Loft etasje > Toalettrom (Ikke måleverdig).

Overflater og konstruksjon, TG3

Toalettrom Toalett. Servant med underskap. På gulv er det laminat. På vegger er det malte plater. I himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Noen merker på overflater.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder etablering av ventilasjon, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med

og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold, TG3

Delvis skrående og delvis flatt terrenng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder lokale motfall, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Enebolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger for første etasje ifm. tilbygg datert i 10/9-2014. Det er fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av første etasje. Det foreligger godkjente bygningstegninger for kjeller og loft etasje datert i 25/10-1956. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Avvik: Kjeller: - Det som tegninger er umerket rom ved trapp, er i dag et toalettrom. - Deler av disponibelt rom, er i dag blitt avskilt med en ny bod. Loft etasje: - Det som på tegninger er bad, er i dag "walk in closet". - Det som på tegninger er umerket rom, er idag en del av gangen og toalettrom. - Det som på tegninger er soverom nærmest trapp, er idag åpent mot trapp og er en loftstue m/trapp. - Balkongdører og balkong er borte. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

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? Ja

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

Takhøyde i kjeller er målt mellom 2,07- 1,96 meter på tilfeldig utvalgte plasser.

Romhøyden må være minst 2,00 meter vil si at det må være minst 2,00 m fra undergulv til himling. Toalett rom i loft etasje er ikke måleverdig. Kjeller er ikke godkjent som rom

for varig opphold, og tilfredsstillter heller ikke kravene til rom for varig opphold.

Bod nærmeste garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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 tak høyde? Nei

Bod lengst vekk fra garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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 tak høyde? Nei

Garasje

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13/7-1977. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Avvik: Første etasje: - Det som på tegninger er registrert som carport er endret til innglasset balkong. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

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 tak høyde? Nei

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

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

Kjøper tegner selv abonnement for TV og internett.

Parkering

Eiendommen har en gruset gårds plass med god plass til flere biler. I tillegg følger det med en frittstående garasje med tilhørende hagestue, som gir både trygg og praktisk parkering. Parkering på egen grunn gir enkel tilgang til boligen og gode muligheter for biloppstilling til både beboere og besøkende.

Solforhold

Eiendommen har en solrik og usjenert beliggenhet som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. De romslige terrassene og uteplassene er perfekt plassert for å nyte solen fra morgen til kveld, og hagen inviterer til både lek og avslapning i solrike omgivelser.

Forsikringsselskap

Watercircles

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med moderat til lav aktsomhetsgrad. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. 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.

Diverse

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.

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)

Utendørs boblebad, lampe over spisestue, frittstående bod ute i hagen og elbil-lader er ikke inkludert i salget.

Energi

Oppvarming

Boligen er utstyrt med varmepumpe i stue og i trapperom mot loftsetasjen, som gir energieffektiv oppvarming og behagelig inneklima. I tillegg er det montert panelovner i flere rom som gir fleksibel oppvarming etter behov. Stuen har også vedovn som gir både god varme og hyggelig atmosfære.

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 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 31 432

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. 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 9 410,-. 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 1 403 520

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 614 078

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 installert 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 1041, bruksnummer 109 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:

3105/1041/109:

21.08.1959 - Dokumentnr: 302488 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1041 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1959 - Dokumentnr: 302488 - Bestemmelse om vannrett

21.08.1959 - Dokumentnr: 302488 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1041 Bnr:23

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1041 Bnr:109

Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1964 - Dokumentnr: 302069 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1041 Bnr:129

Garasje 0,5 meter fra grensen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Tilbygg enebolig datert 11.06.2018.

Det er utstedt ferdigattest for Oppføring av stålppe datert 17.11.2020.

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger for første etasje ifm. tilbygg datert i 10/9-2014. Det er fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av første etasje. Det foreligger godkjente bygningstegninger for kjeller og loft etasje datert i 25/10-1956. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik: Kjeller: - Det som tegninger er umerket rom ved trapp, er i dag et toalettrom. - Deler av disponibelt rom, er i dag blitt avskilt med en ny bod. Loft etasje: - Det som på tegninger er bad, er i dag "walk in closet". - Det som på tegninger er umerket rom, er idag en del av gangen og toalettrom. - Det som på tegninger er soverom nærmest trapp, er idag åpent mot trapp og er en loftstue m/trapp. - Balkongdører og balkong er borte. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Bod nærmeste garasje (medfølger ikke)

Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Bod lengst vekk fra garasje

Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13/7-1977. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik: Første etasje: - Det som på tegninger er registrert som carport er endret til innglasset balkong. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra byggetiden, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. 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.

Bygningen 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Formål: Veg, offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse og anlegg. Se plananalysen for informasjon.

Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone

H310 _Aktksomhet kvikkleire. Ras- og skredfare.

H310_Kvikkleire. Ras- og skredfare.

Reguleringsplan Haugvoll. Formål: Boliger og gang-/sykkelvei.

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

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.

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. 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.

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

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (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))

121 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 937 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 940 050 (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 121 350

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 fastpris stor kr 60 000,- 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. 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 bistår 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

07.09.2025























































1. etasje



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.

2. etasje

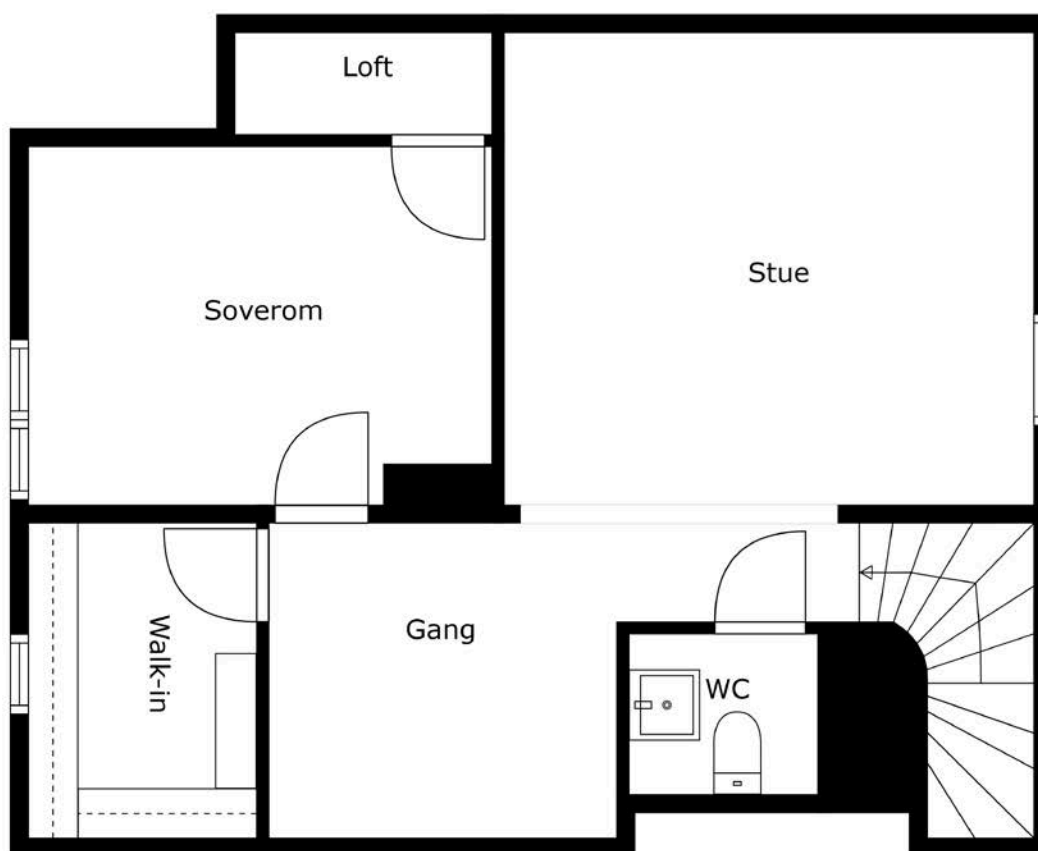


FOTO
etetera

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.

Kjeller

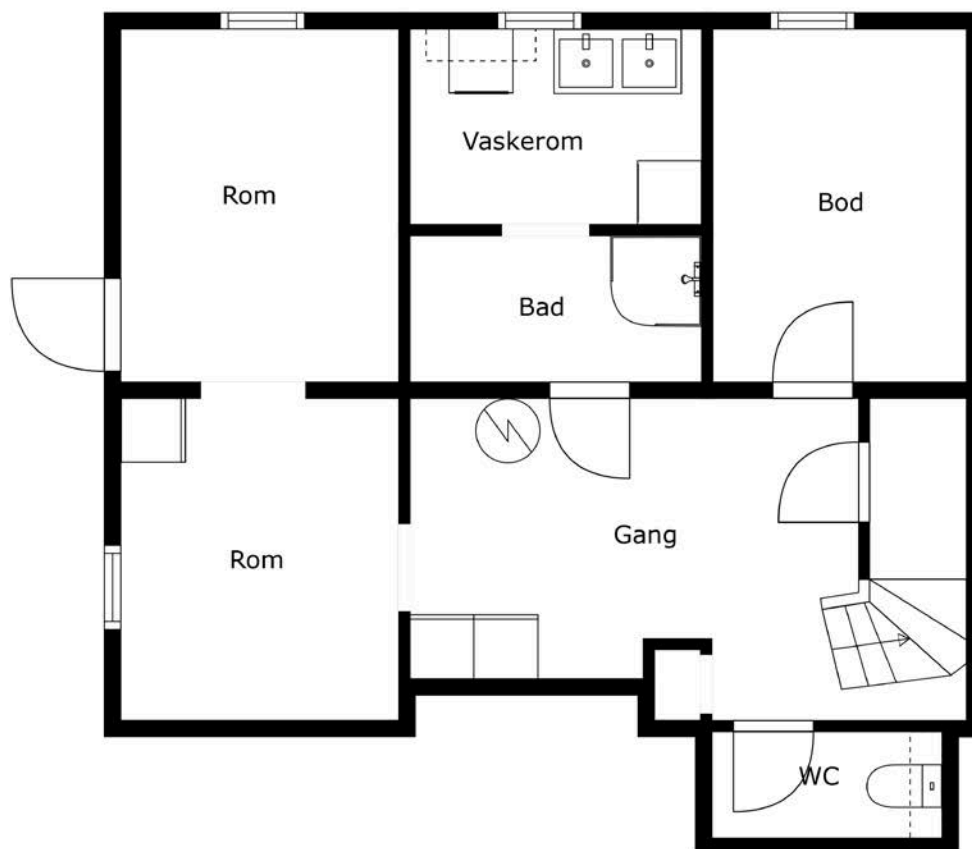


FOTO
etetera

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN



SARPSBORG kommune



gnr. 1041, bnr. 109

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 25.06.2025

Rapportdato: 18.08.2025

Oppdragsnr.: 21001-1608

Referansenummer: NM6491

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



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 eksemplarstilling 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 ble opprinnelig oppført i år 1959, og tilbygg i 2018.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 66 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i deler av kjeller.
Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Balkong oppført i trekonstruksjoner.
Trapper i trekonstruksjon.
Til kjellerinngang er det støpt trapp med trappehals, trinn i trekonstruksjon.
Overbygg i trekonstruksjon med takteking av pappsingel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskillere er av trebjelkelag og betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og isolert stålpipen med vedovn.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong, flis og laminat.
Veggene har betong/mur og flis.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom
På gulv er det fliser.
På vegger er det betong og fliser.
I himling er det betong.
Opplegg til vaskemaskin.
Utslagsvask.
Dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er hjørnekjøleskap, micro og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom loft etasje
Toalett.
Servant med underskap.
På gulv er det laminat.
På vegger er det malte plater.
I himling er det malte plater.

Toalettrom i kjeller
Toalett.
På gulv er det laminat.
På vegger er det betong.
I himling er det betong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Rørskap i kjeller ved trapp.
Stoppekran plassert på ende av trapp til kjeller.
Det er avløpsrør av plast og soil.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue og i trapp til loft.
Varmtvannstanken er på 283 liter.
Plassert i kjeller.
Panelovner.
50 AHS med div. jordfeilsautomater og overspenningsvern.
Sikringsskap plassert i trappenedgang til kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.
Delvis skrående og delvis flatt terrenng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	264 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	222 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 800 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger for første etasje ifm. tilbygg datert i 10/9-2014. Det er fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av første etasje.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for kjeller og loft etasje datert i 25/10-1956. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

- Det som tegninger er umerket rom ved trapp, er i dag et toalettrom.
- Deler av disponibelt rom, er i dag blitt avskilt med en ny bod.

Loft etasje:

- Det som på tegninger er bad, er i dag "walk in closet".
- Det som på tegninger er umerket rom, er idag en del av gangen og toalettrom.
- Det som på tegninger er soverom nærmest trapp, er idag åpent mot trapp og er en loftstue m/trapp.
- Balkongdører og balkong er borte.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Bod nærmeste garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Bod lengst vekk fra garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13/7-1977. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

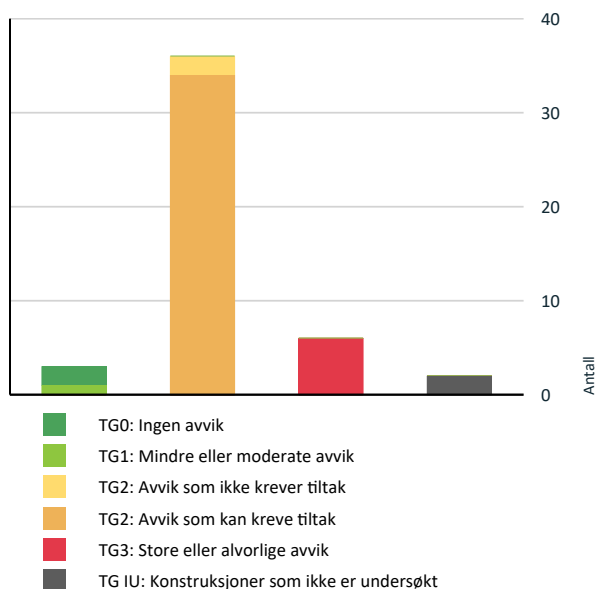
Første etasje:

- Det som på tegninger er registrert som carport er endret til innglasset balkong.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

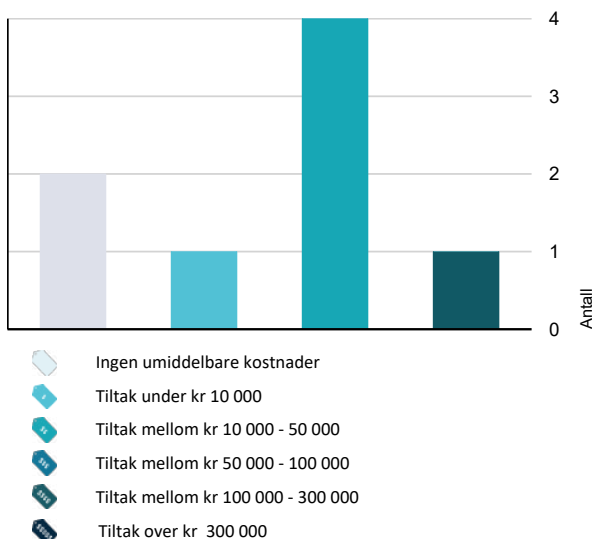
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Joakim Helstrand. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Sandstadveien 4 i Sarpsborg kommune. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet.

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

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft etasje > Toalettrom (Ikke måleverdig). > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dør til kjeller

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille andre etasje

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille første etasje

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral i loft etasje

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Første etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Tilbygg / modernisering

2018 Tilbygg Tilbygg med nytt bad, gang, gang/hall, to soverom og stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra stige v/balkong.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er delvis observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Selger opplyser om følgende:

- 2000 - Ny papp, sløyfer, lekter og betongtakstein på eldre del.
- 2018 - nytt tak på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig utførelse i overgang mellom yttervegg på hoveddel og tak på tilbygg. Etterslep av vedlikehold på vindskier. Mulig råte på vindski nærmest garasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang må utbedres for å hindre skader på yttervegg og/eller lekkasje. Jamfør



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport

Stigetrinn manglet på befæringsdato, selger opplyser om at dette er utbedret etter befæringsdato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Veggkonstruksjon

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

Selger opplyser om følgende:

- 2020 - Malt hus utvendig (dugnad)
- Ca.2003 - Kledd om og etterisolert med 10cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis manglende avstand til beslag.

Stedvis sprekker og vridde panel.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Vedlikehold/Lokale utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Deler av takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Selger opplyser om følgende:

På loft i ny del er det merket etter fukt, men det er fra de bygde tilbygget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlige skjevheter i ta konstruksjon på eldste del.

Det er registrert fukt skjolder i undertak og på gavlvegg.

Registrerte fukt skjolder i undertak kan ha en kobling til ufagmessig utførelse av beslag mellom yttervegg og tak for hoved og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse og se eventuelle endringer.

Utvendig beslag må utbedres.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i deler av kjeller.

2023: 2 vinduer i kjeller.

2021: 1 Soverom.

2015: Bad, stue, 1 soverom

2011: Kjøkken,

1984: Spisestue, walk in closet. soverom.

Selger opplyser om følgende:

- Ca.2011 - To nye vinduer i PVC i eldre del

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannbrett har skjevheter.

Det er ikke montert tilstrekkelig vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

Etterslep av vedlikehold.

Manglende utførelse rundt vindu til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannbrett på utbedres.

Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Sluttføre arbeid.

Vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med smartlås system.

Vurdering av avvik:

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

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.
Merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Montere beslag.
Vedlikehold.



TG 2 Dør til kjeller

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

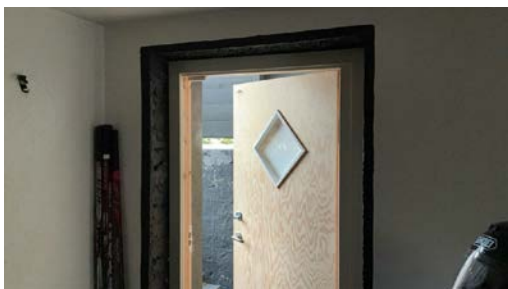
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Montere beslag.

I bolig med gamle dører kan opp mot 40 prosent av varmen forsvinne ut gjennom dørene. Varmetapet kan ofte halveres ved å bytte ut de gamle dørene med moderne dører.

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



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Selger opplyser om følgende:

2021 - Byttet ut verandadør på lite soverom(ny del) med vindu(gjort av snekker privat).

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende terskelbeslag, noe som gir økt risiko for fukt inntrengning til innenforliggende konstruksjoner. Sprekk i terskel list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong oppført i trekonstruksjoner.

Selger opplyser om følgende:

- 2014-2018 - Ny terrasse på tilsammen 100 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig/enkel utførelse av fundamentering.

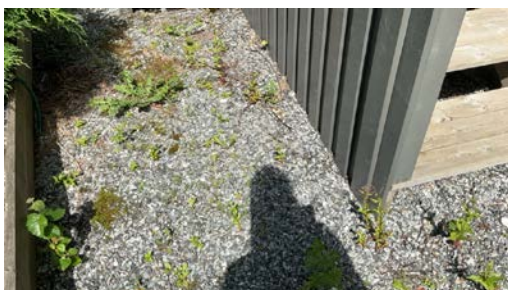
Organisk materiale står for nærme terreng og fundament.

Skjev søyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre fundamentering og søyler samt øke avstand på organisk materiale fra terreng.



Utvendige trapper

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

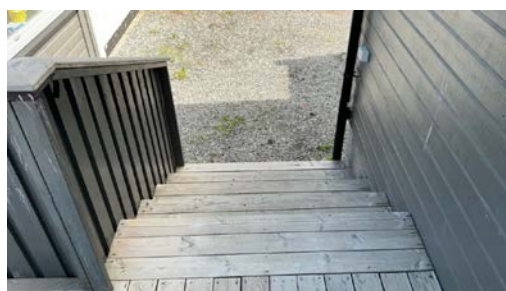
Manglende gelender.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Montere gelender.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapp til kjeller

Til kjellerinngang er det støpt trapp med trappehals, trinn i trekonstruksjon.
Overbygg i trekonstruksjon med takteking av pappsingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende gelender.
Råte undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes ut.
Montere gelender.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utskiftning av råteskadet trevirke, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.

Tilstandsrapport

Innvendige tak har trepanel.

Selger opplyser om følgende:

2018 - Nye overflater i tilbygg med ny gang, gang/hall, to soverom og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom i flis.

Stedvis enkel utførelse av gulvlegging.

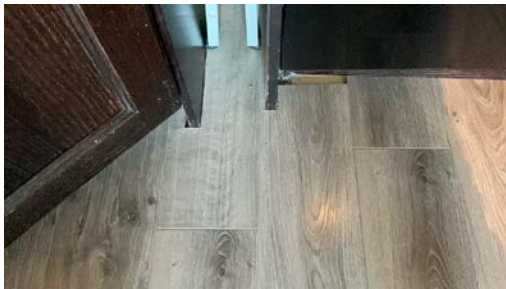
Manglende slutførelse.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Det er ikke utført undersøkelse på planhetsavvik pga gulvet er grovstøpt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behovet for utbedring.

TG 2 Etasjeskille andre etasje

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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

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.

Tilstandsrapport

Understøtte til etasje i krypkjeller har en veldig enkel og ufagmessig utførelse både med fundamentering og feste. Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjøres ytterligere undersøkelse av understøtte og dersom den har en funksjon må den utbedres.



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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er ikke etablert vedovn på befaringdato.

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

Selger opplyser om følgende:

2021 - Kledd inn pipe og byttet toppbord og toppbord beslag (Borg Snakkerservice AS)

Vurdering av avvik:

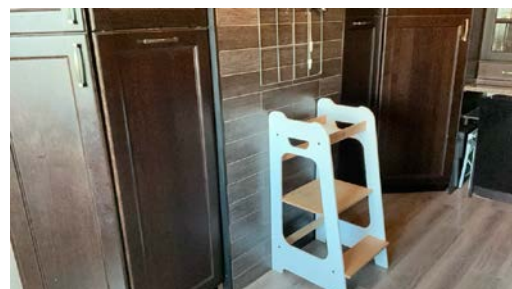
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



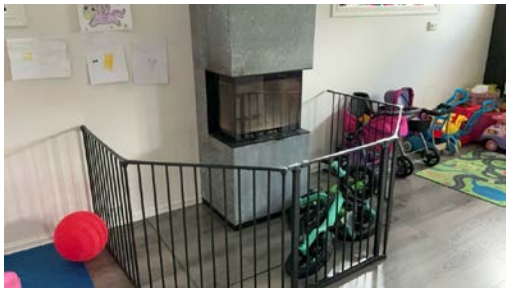
Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted i stue

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

Selger opplyser om følgende:

2020 - Satt inn peis med pipe i stue (ny del) (Varmefag, Fyr og Flamme AS)



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, flis og laminat.

Veggene har betong/mur og flis.

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.

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 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Saltutslag på vegger.

Organisk materialer står rett mot grunn.

Under plate til bjelkelag har mistet festet.

Det er påvist råte i understøtte til bjelkelag.

Synlig vann i krypkjeller under bad.

Manglende underplater til bjelkelag innerst i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Organisk materiale som står mot grunn må skiftes ut.

Underplater må festes

Det bør vurderes avfukter og regulering av til-luft.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om hva som er kilden til synlig vann. Dette kan komme fra avløp som har løstnet.

Overvåke og vedlikeholde.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utskiftning av råteskadet trevirke og undersøkelse av kilde til fukt, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Manglende rekkverk nederst i trapp.

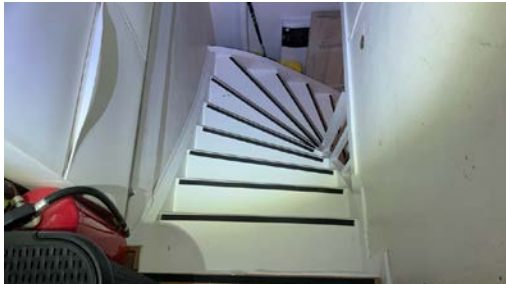
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Rekkverk må monteres.

Dersom trappen skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Selger opplyser om følgende:

- 2018 - Tilbygg med nytt bad.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

FØRSTE ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Uegnet materialer i våtzone.

Manglende slutførelse bak badekar.

Dybde forskjell på fliser.

Noe avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utførelsen bak badekaret må utbedres, da dette kan skade konstruksjonen.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Selger har lagt ny mykfug etter befæringsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilgjengelig for å undersøke fall under badekar.

Stedvis noe ujevnt fall i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler membrankant ved terskel.

Undersøkelse av fall under badekar.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig på inspeksjon på befaringsdato.

Utetthet og manglende slutførelse bak badekar.

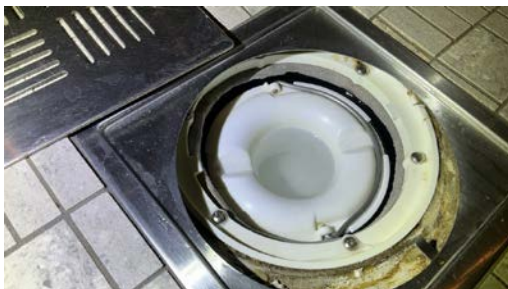
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Lokal utbedring.

Gjøre tilgangen til sluk under badekar bedre.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktstyrt og ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Undersøkelse er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Undersøkelse er foretatt ved/i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

På gulv er det fliser.
På vegger er det betong og fliser.
I himling er det betong.

Opplegg til vaskemaskin.
Utslagsvask.
Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

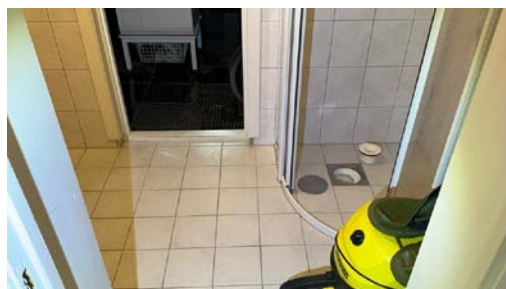
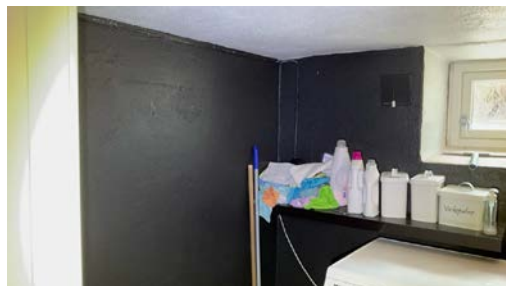
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte og vitrine fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er hjørnekjøleskap, micro og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er over halvveis av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes utbedringer med tiden.



SPESIALROM

LOFT ETASJE > TOALETROM(IKKE MÅLEVERDIG).

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Toalett.

Servant med underskap.

På gulv er det laminat.

På vegger er det malte plater.

Tilstandsrapport

I himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

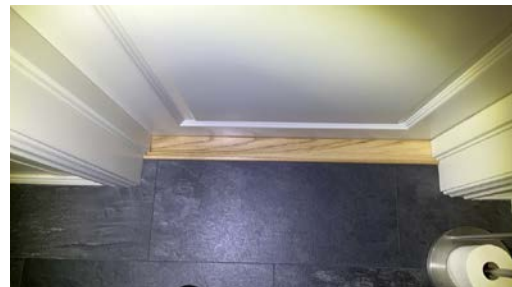
Noen merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelderetablering av ventilasjon, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Toalett.

På gulv er det laminat.

På vegger er det betong.

I himling er det betong.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Enkel utførelse av gulvlegging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Rørskap i kjeller ved trapp.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Merk at rør i yttervegg kan være en risikokonstruksjon og er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Hull i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Skap må tettes.

Tilstandsrapport



Vannledninger av kobber

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran plassert på ende av trapp til kjeller.

MERK: Isolerte rør kan inneholde asbest og må behandles med varsomhet. Se ytterligere informasjon på arbeidstilsynets hjemmesider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Stakeluke i kjeller.

Avløpsrør under i krypkjeller var løst på befaringsdato, dette har blitt utbedret av selger etter befaringsdato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

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 av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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



Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Selger opplyser om følgende:

Det er utført service av faglært på dugnadsinnsats.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Varmesentral i loft etasje

Det er installert varmepumpe i trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder og derfor ukjent forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelse og utbedring.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 283 liter.

Plassert i kjeller.

Selger opplyser om følgende:

Ca. 2022: Byttet varmtvannstank.

Det kan være sluk i rommet, men det er ikke sikkert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Oppvarming

Vedovn.

Panelovner.

Varmepumpe.

Varmekabler.

Selger opplyser om at det er varmekabler på bad 1 etasje, gang 1 etasje og bad del i kjeller.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

50 AHS med div. jordfeilsautomater og overspenningsvern.

Sikringsskap plassert i trappenedgang til kjeller.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Selger opplyser om følgende:

2016 - Nytt inntak til strøm

2018: Eltel Network AS.

2022 - Byttet alle sotter i stue(ny del)

2022 - Montert elbil lader

2024 - Byttet termostat bad 1.etasje og bad kjeller

Det er ikke lagt frem samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

3. 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 foreligger ikke samsvarserklæring på annet enn hva som er nevnt og det er usikkert om ytterligere anlegg er endret etter 1999.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke kommentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Selger opplyser om følgende:

Har vært fuktproblemer ved tidligere eier, men forsvant ved bygging av tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering må vurderes opp mot kilde til vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Manglende murpuss på lettklinker

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lettklinker må pusses.

Anbefaler å følge med videre utvikling.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenforhold

Delvis skrående og delvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder lokale motfall, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod nærmeste garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av Leca lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med stålplater.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

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

Bod lengst vekk fra garasje



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod oppført i enkle trekonstruksjoner, ukjent punktfundamenter lagt direkte på terreng. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av bod.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av betong, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med takpapp. Garasjen har adkomst via en treport med elektrisk løfter, samt en sidedør som går via en innglasset terrasse.

Innglasset terrasse har teppe på gulv og 1-lags glass på vinduer og skyvedør.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje og tilbygd inn i glasset terrasse.

Selger opplyser om følgende:

- Når det regner mye kommer det vann opp fra betongsålen i garasjen.

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
222 m²/222 m²

Enebolig: Stue m/trapp, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Walk-in closet, Entré, Bad, 2 Hall m/trapp, Spisestue, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Bad/vaskerom

Andre bygg: Bod nærmeste garasje, Bod lengst vekk fra garasje, Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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 4 800 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er taksmannens 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Langgate 48A ,1743 KLAVESTADHAUGEN 125 m² 1953 6 sov	13-01-2025	5 000 000	4 800 000		4 800 000	38 400
2 Nordlitoppen 23 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 152 m² 1982 4 sov	20-07-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	32 237
3 Kalakroken 20 ,1739 BORGENHAUGEN 155 m² 1977 3 sov	27-02-2025	4 450 000	4 210 000		4 210 000	27 161
4 Kalaveien 76 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 183 m² 1895 4 sov	18-06-2025	4 690 000	4 690 000		4 690 000	25 628
5 Sandstadveien 26 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 176 m² 1970 3 sov	16-06-2025	3 990 000	3 800 000		3 800 000	21 591
6 Ordfører Juul-Olsens vei 22 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 173 m² 1985 6 sov	03-07-2025	3 600 000	3 600 000		3 600 000	20 809
7 Nedre Langgate 112 ,1743 KLAVESTADHAUGEN 193 m² 1967 3 sov	06-07-2025	3 700 000	3 700 000		3 700 000	19 171

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2024	Kr.	31 432
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Bod nærmeste garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod nærmeste garasje	Kr.	10 000

Bod lengst vekk fra garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod lengst vekk fra garasje	Kr.	10 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 830 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

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

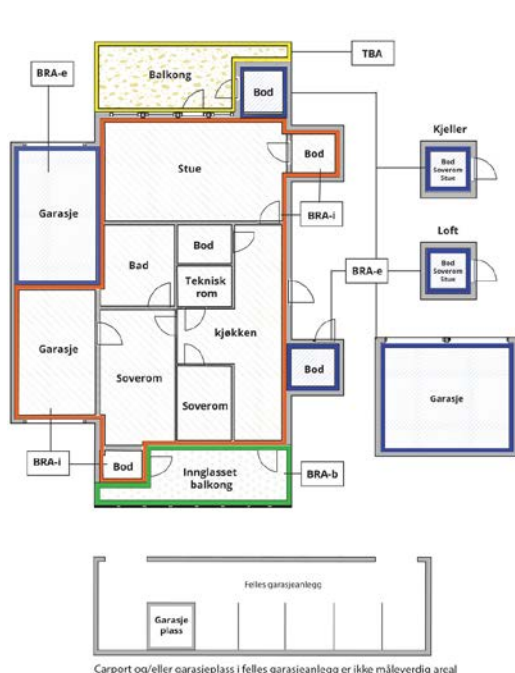
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Loft etasje	46			46	
Første etasje	127			127	92
Kjeller	49			49	
SUM	222				92
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft etasje	Stue m/trapp, Toalettrom(Ikke måleverdig)., Soverom, Walk-in closet		
Første etasje	Entré, Bad, Hall m/trapp, Spisestue, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller	Hall m/trapp, Toalettrom, Bod 1, Bad/vaskerom, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger for første etasje ifm. tilbygg datert i 10/9-2014. Det er fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av første etasje.
Det foreligger godkjente bygningstegninger for kjeller og loft etasje datert i 25/10-1956. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

- Det som tegninger er umerket rom ved trapp, er i dag et toalettrom.

- Deler av disponibelt rom, er i dag blitt avskilt med en ny bod.

Loft etasje:

- Det som på tegninger er bad, er i dag "walk in closet".

- Det som på tegninger er umerket rom, er idag en del av gangen og toalettrom.

- Det som på tegninger er soverom nærmest trapp, er idag åpent mot trapp og er en loftstue m/trapp.

- Balkongdører og balkong er borte.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er målt mellom 2,07- 1,96 meter på tilfeldig utvalgte plasser.
Romhøyden må være minst 2,00 meter vil si at det må være minst 2,00 m fra undergulv til himling.

Toalett rom i loft etasje er ikke måleverdig.

Kjeller er ikke godkjent som rom for varig opphold, og tilfredsstillter heller ikke kravene til rom for varig opphold.

Bod nærmeste garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod lengst vekk fra garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19	16	35	
SUM		19	16		
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Innglasset balkong	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert i 13/7-1977. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Første etasje:

- Det som på tegninger er registrert som carport er endret til innglasset balkong.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

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)
Enebolig	195	31
Bod nærmeste garasje	0	4
Bod lengst vekk fra garasje	0	3
Garasje	0	35

Kommentar

Enebolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Bod nærmeste garasje

Bod lengst vekk fra garasje

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	109		0	1215 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandstadveien 4

Hjemmelshaver

Helstrand Joakim, Helstrand Sarah Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger barnevennlig i et etablert boligområde på Klavestadhaugen i Sarpsborg kommune. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus organisert som borettslag og har nærhet til store skogområder med fine turmuligheter. Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomskole, butikker og idrettsanlegg m.m. Det er gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca 6 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, beplantning og prydbusker. Det er gruslagt innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 120 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	
2	18.08.2025	
3	18.08.2025	
4	19.08.2025	
5	25.08.2025	
6	25.08.2025	

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/NM6491>

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.	
1109250046	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sarah Helene Helstrand	Joakim Helstrand
Gateadresse	
Sandstadveien 4	
Poststed	Postnr
KLAVESTADHAUGEN	1743
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Watercircles
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1109250046

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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250046

- 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: 1109250046

Tilleggs kommentar

- Når det regner mye kommer det vann opp fra betongsålen i garasjen.

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: 1109250046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarah Helstrand	f9261aa402ca01330df449 80b758fb62002c657d	22.06.2025 19:54:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Helstrand	ab90e15c5e095260c3c53 a7564d0b663f7a2a759	22.06.2025 19:54:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250046

- 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

Sandstadveien 4 - Nabolaget Klavestad østre/Nordlitoppen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Klavestadhaugen Linje 12, 633	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 6.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-...12 min 639 elever, 29 klasser	1.1 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	16 min 1.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	19 min 1.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 7.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

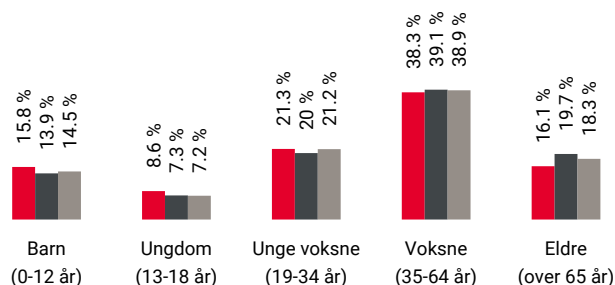
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klavestad østre/Nordlitoppen	1 398	597
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 94 barn	13 min 1.2 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Skjebergveien	3 min
Kiwi Borgenhaugen PostNord	18 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



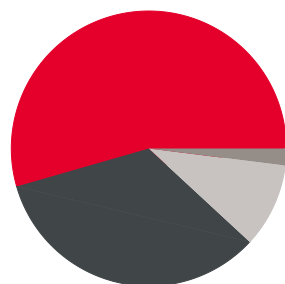
Trygghet der barna ferdes

Trygge 83/100

Sport

⚽ Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass	4 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Østliveien leke-/aktivitetsområde	11 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚴 Spenst Skjebergsenteret	20 min	🚶
🚴 Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min	🚗

Boligmasse



55% enebolig
34% rekkehus
2% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

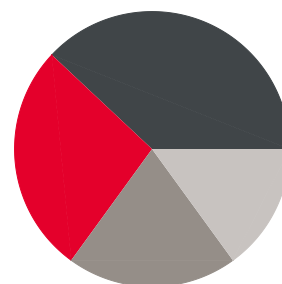
14 min 🚗



Apotek 1 Svanen Borgenhaugen

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



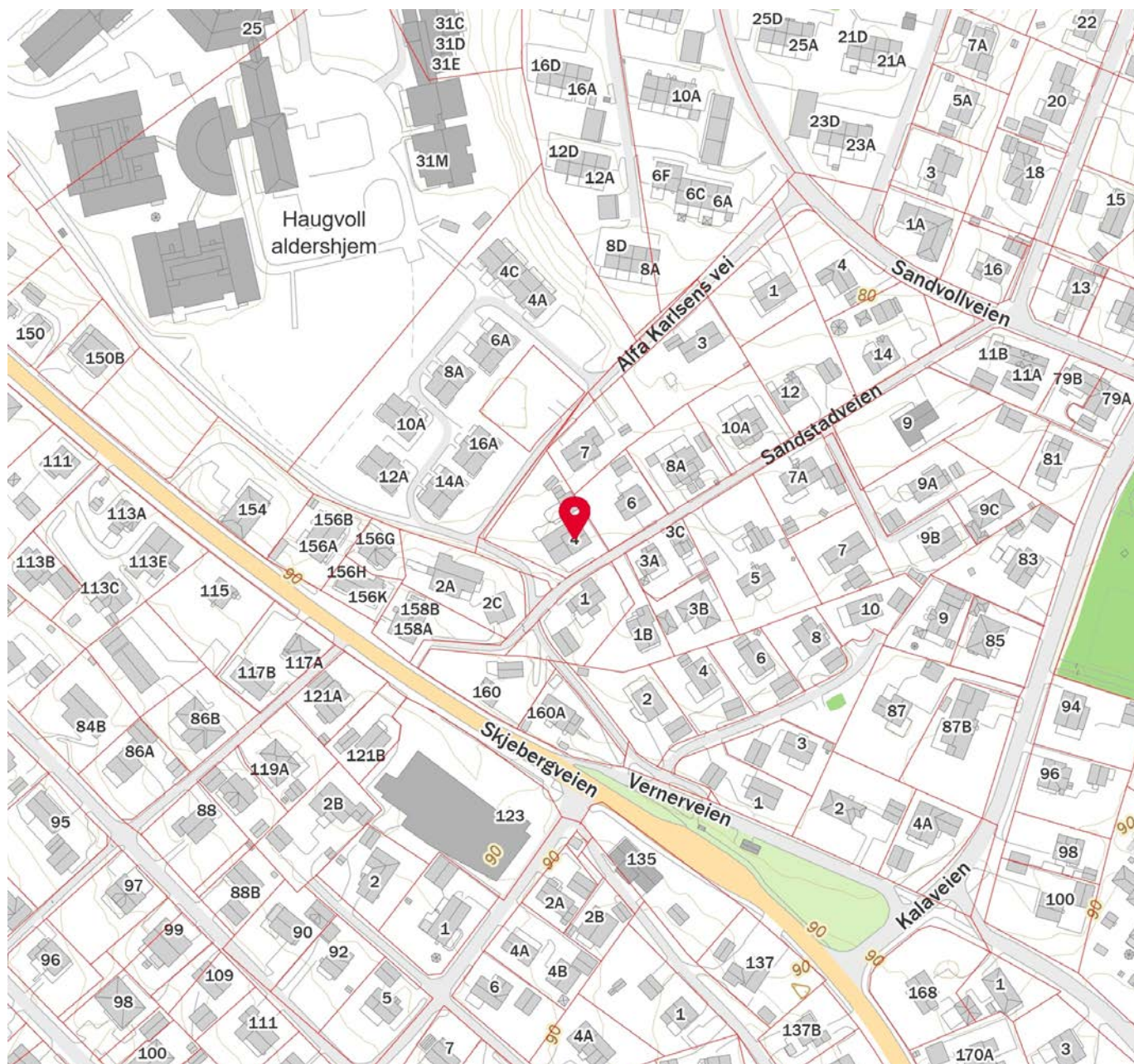
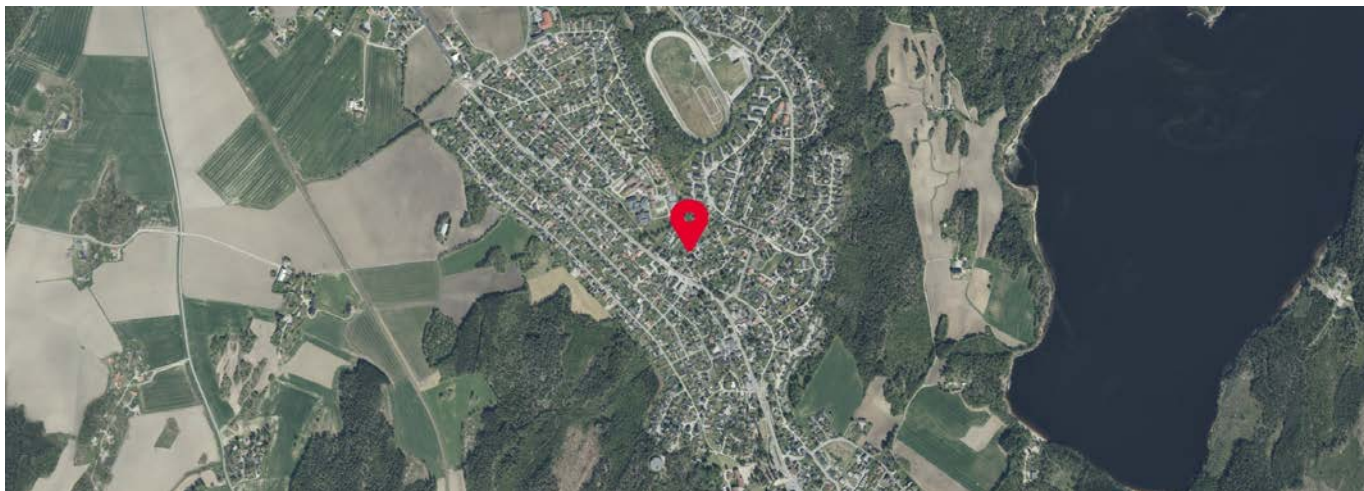
0%

43%

Klavestad østre/Nordlitoppen
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: tirsdag 17. juni 2025 11:26
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250046 (gjelder saksnummer 5473001)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Sarah Helene Helstrand
Anleggsadresse: Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Målernummer: 7359992907139629

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 06.juli 2021
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

*Sm kv 5.-*Avskrift av dagbok nr. *2488* 1959 *24/8*Tune sotskriverembete
*afw.*Erklæring.

Undertegnede, Jenny Boger Johansen, eier av Storgaten 158, gnr. *41* bnr. *23* i Skjeberg herred, gir Herved Arne Antonsen, Sandstadveien 4, gnr. 41. bnr. 109. rett til å ta ut vann fra minn vannledning som er lagt og betalt av meg fra Storgaten og til min eiendom Storgaten 158, Antonsen blir medeier i fellesledningen og med de samme forpliktelser med hensyn til det fremtidige vedlikehold av vannledningen. Fra uttaket ved min eiendom og til Antonsens eiendom er skade og ulempe, samt vedlikehold på vannledningen meg uvedkommende og det hele ansvar påhviler Arne Antonsen. Rettens verdi overstiger ikke kr. 200.-

Skjeberg, den 20. august 1959.

Jenny Boger Johansen
Jenny Boger Johansen.*Arne Antonsen*
Arne Antonsen.

Avskrift av dok.nr. 2069/64-
Vedlegg til
Tune saksaktsvesenbede 16/5

E R K L Ä R I N G

Undertegnede Leif Antonsen, eier av Sandstadveien
6, g.nr. 41 br.nr. 129 i Skjeberg herred, gir herved
Arne Antonsen, Sandstadveien 4, g.nr. 41 br.nr. 109, rett
til å oppføre garasje i en avstand av inntil 0,5 m fra delet
mellom våre eiendommer.

Skjeberg den. 14 Mai 1964

Leif Antonsen

Arne Antonsen



Terje Rune Johansen
Sandstadveien 4
1743 KLAVESTADHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
14/01117-8

Dato:
11.06.2018

**Ferdigattest er gitt - tilbygg enebolig - gnr 1041 bnr 109 -
Sandstadveien 4 - Terje Johansen**

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 07.06.2018.

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

Det opplyses om at tiltaket har blitt utført med mindre avvik i forhold til godkjente tegninger. Det er vedlagt «as built» tegninger og endringer ses på som mindre avvik hvor det ikke er nødvendig med søknad om endring av gitt tillatelse. Naboene blir heller ikke berørt da det er optimale avstander til nabogrense.

Avviket består av følgende: tiltakshaver hadde på godkjente tegninger påført innemål som ytremål. Dvs. at langveggen for tilbygget har blitt 20 cm lengre en godkjent. I tillegg har badet blitt større en godkjent.

Tiltaket får økning av bruksareal med til sammen 8,3 m². Matrikkel for bygningsmassen oppdateres med riktig areal.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Onajda Buric
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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





FYR OG FLAMME AS
Postboks 187
1751 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
20/17858-7

Dato:
17.11.2020

**Ferdigattest er gitt - Oppføring av stålppe - gnr 1041 bnr 109 -
Sandstadveien 4 - Joakim Helstrand**

Vi viser til søknad om ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for nevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 15.01.2020.
Gjennomføringsplan datert 15.11.2020, versjonsnummer 2 legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Petter Bjertnæs Nilsson
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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

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

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

Kopi til: Joakim Helstrand

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Sarpsborg KNR 3105 - GNR 1041 / BNR 109 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

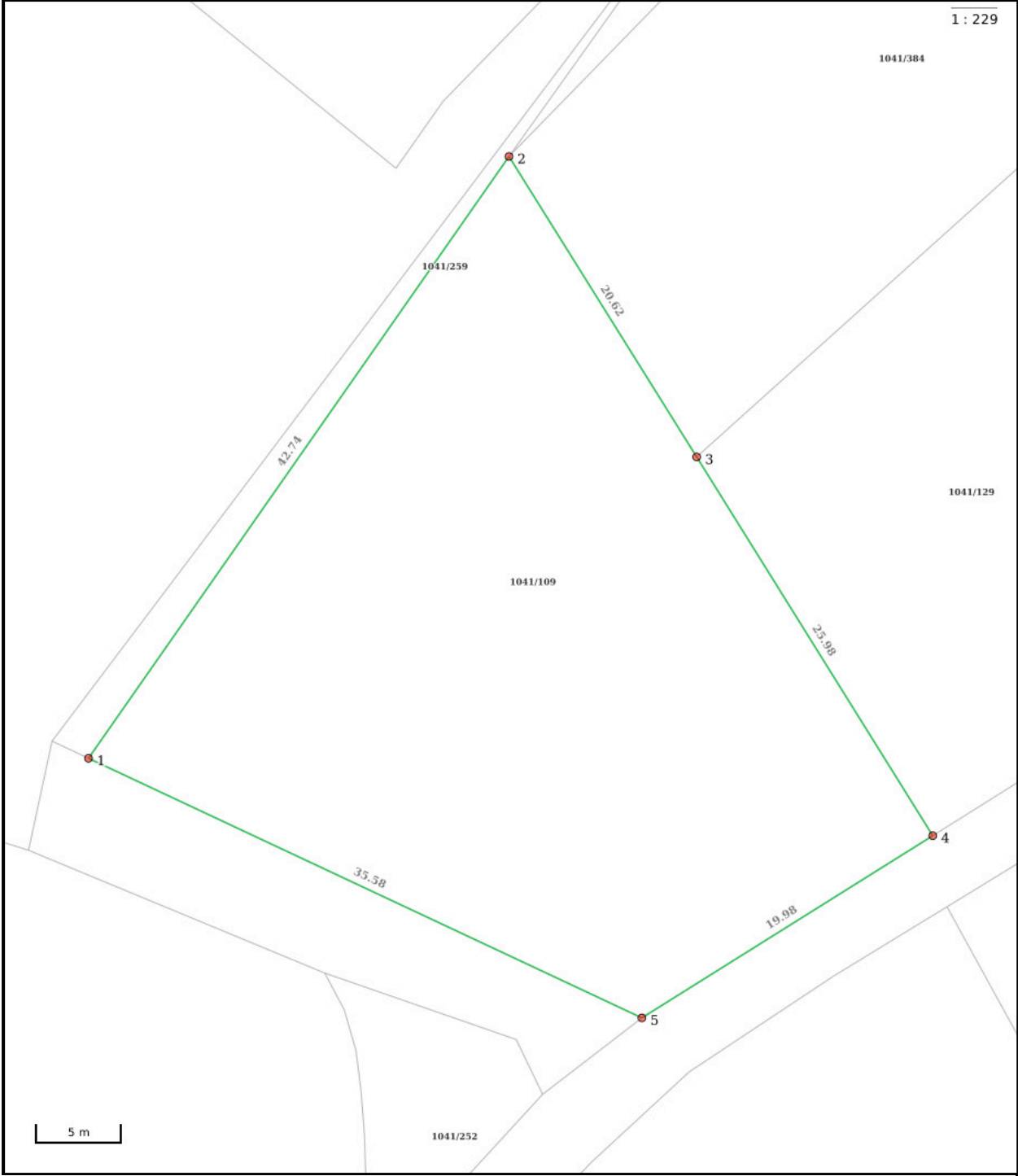
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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:** 1 215,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 570 539,55	624 073,59	42,74m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 570 576,64	624 094,82	20,62m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 570 560,20	624 107,27	25,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 570 539,48	624 122,94	19,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 570 527,39	624 107,03	35,58m	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: 17.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1041	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	10 457,80 kr
Eiendomsskatt	9 410,00 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	7 450,18 kr
Sum	31 432,98 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 207,50 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr	850,00 kr
Papirbeholder 240 liter	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	196 m3	26.94	1/1	0 %	5 279,75 kr	5 279,75 kr
Forbruk avløp i fjor	196 m3	41.70	1/1	0 %	8 173,20 kr	8 173,20 kr
Eiendomsskatt Bolig	2614100 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 411,00 kr	4 705,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1960.00	1/1	0 %	1 960,00 kr	980,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2950.00	1/1	0 %	2 950,00 kr	1 475,00 kr
Antatt forbruk vann i år	181 m3	26.94	1/1	0 %	4 875,69 kr	2 437,85 kr
Antatt forbruk avløp i år	181 m3	44.92	1/1	0 %	8 131,43 kr	4 065,70 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-174 m3	26.94	1/1	0 %	-4 687,13 kr	-4 687,10 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-174 m3	41.70	1/1	0 %	-7 255,80 kr	-7 255,80 kr
Antatt forbruk vann i år	181 m3	24.78	1/1	0 %	4 485,63 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	181 m3	41.33	1/1	0 %	7 480,91 kr	0,00 kr
				Sum	50 396,88 kr	17 481,10 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 17.06.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1041	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	499464613	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145917522	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 499464613.			

BruksenhetId	26985218	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145917522	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
14.12.2021	Tilsyn	14.12.2021	Feiling

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26985218

BruksenhetId	26985262	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145917530	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26985262.

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: 23.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1041	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77496670	836	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	196

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: 17.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1041	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	Delareal	1 215 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 215 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_Kvikkleire	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	

Delareal	1 215 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 214 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27012
Navn	Haugvoll
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1765/2712.pdf
Delarealer	Delareal 1 213 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 2 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei

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	SANDSTADVEIEN 4	Beregnet areal	1215
Etablert dato	26.11.1956	Historisk oppgitt areal	1216
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	1041/109
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1041/109
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	26.11.1956			1041/41 (-1216), 1041/109 (1216)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6570552.02	624097.09	0	Ja	1215	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELSTRAND SARAH HELENE F110592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SANDSTADVEIEN 4 1743 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)
HELSTRAND JOAKIM F230692*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sandstadveien 4 1743 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandstadveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1312 Nordlitoppen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	6 Sandbakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145917522		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	14.11.1959
2	145917522	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	11.06.2018

3	145917530		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1965
---	-----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 145917522: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.11.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	233
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	233
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	82
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.11.1959	28.03.1994
Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandstadveien 4	H0101	1041/109	233	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	141	0	141	0	0	0
K01	0	51	0	51	0	0	0

2: Bygningsendring 145917522-1: Tilbygg, Ferdigattest 11.06.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	84
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	82
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	82
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	82
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.09.2014	02.10.2014
Igangsettingstillatelse	29.09.2014	02.10.2014
Ferdigattest	11.06.2018	11.06.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandstadveien 4	H0101	1041/109	84	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	84	0	84	82	0	82

3: Bygning 145917530: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1965	28.03.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sandstadveien 4	-	1041/109	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

Eiendom	3105 1041/109		
Utskriftsdato	17.06.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ 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
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ 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 - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Frilandsområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFaresone	Rastare
KpStaySone	Fiomfare
KpDetaljeringsSone	Red sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFaresoneGrense	Bestemmelseområde
KpStayGrense	Faresone grense
KpDetaljeringsGrense	Staysongrense
KpBestemmelseGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

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	(1160) Offentlig eller privat tjenesteyting
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Detaljeringsone

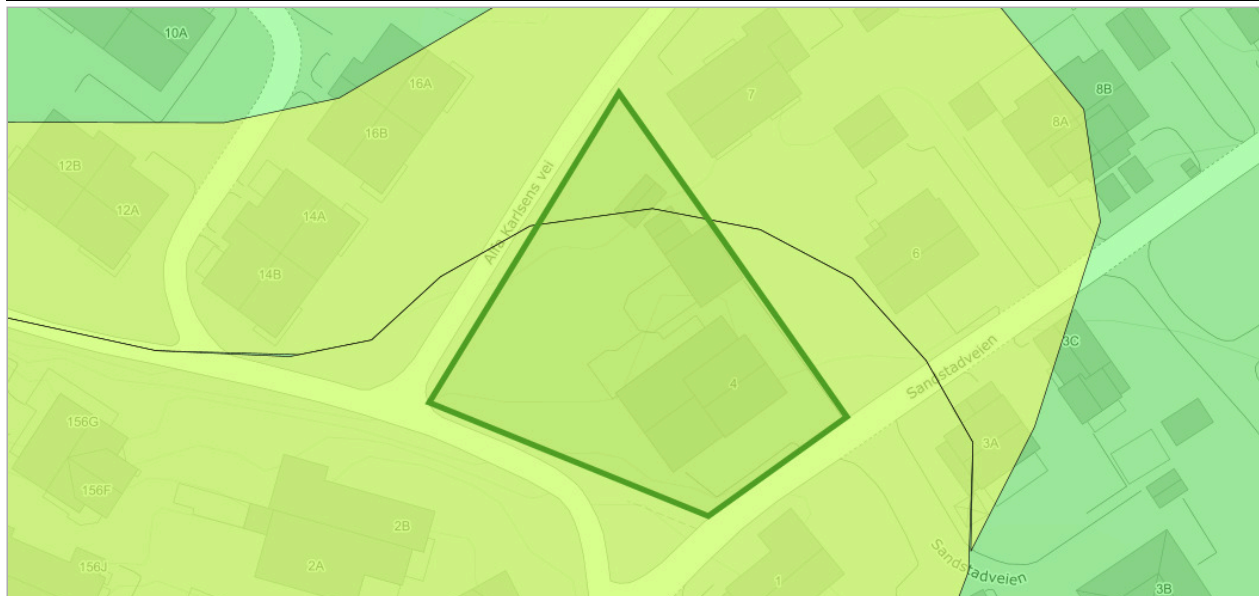
Detaljeringsone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	27047

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire
(310) Ras- og skredfare	H310_Kvikkleire

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.06.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

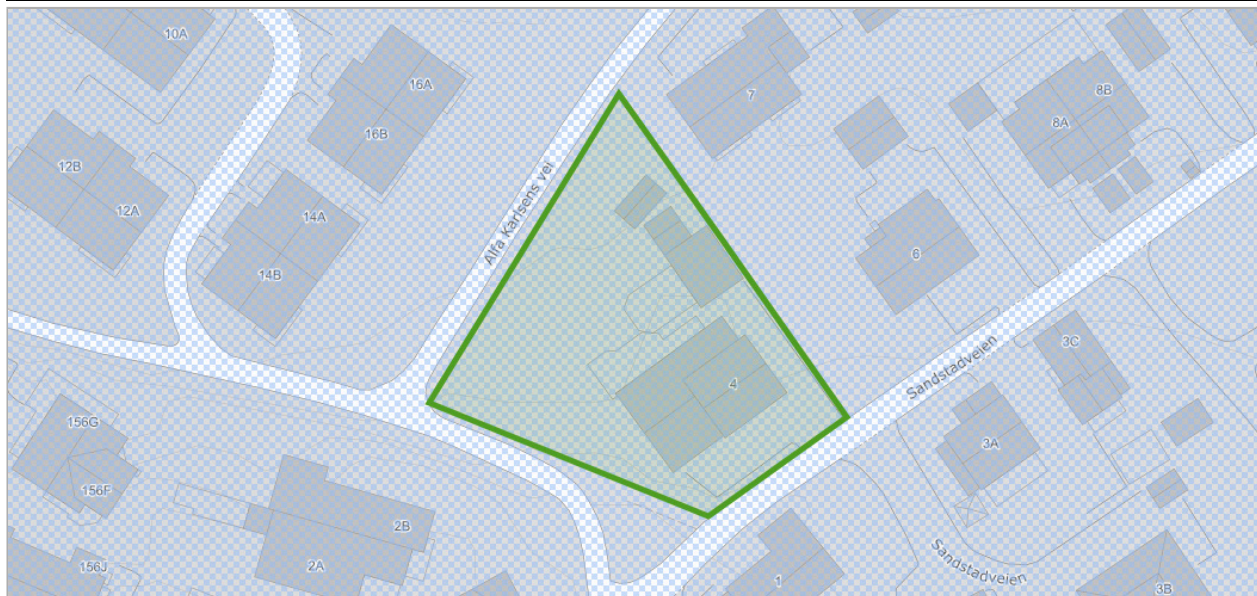
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark	Antall
Haugvoll	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/ostfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)	2

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

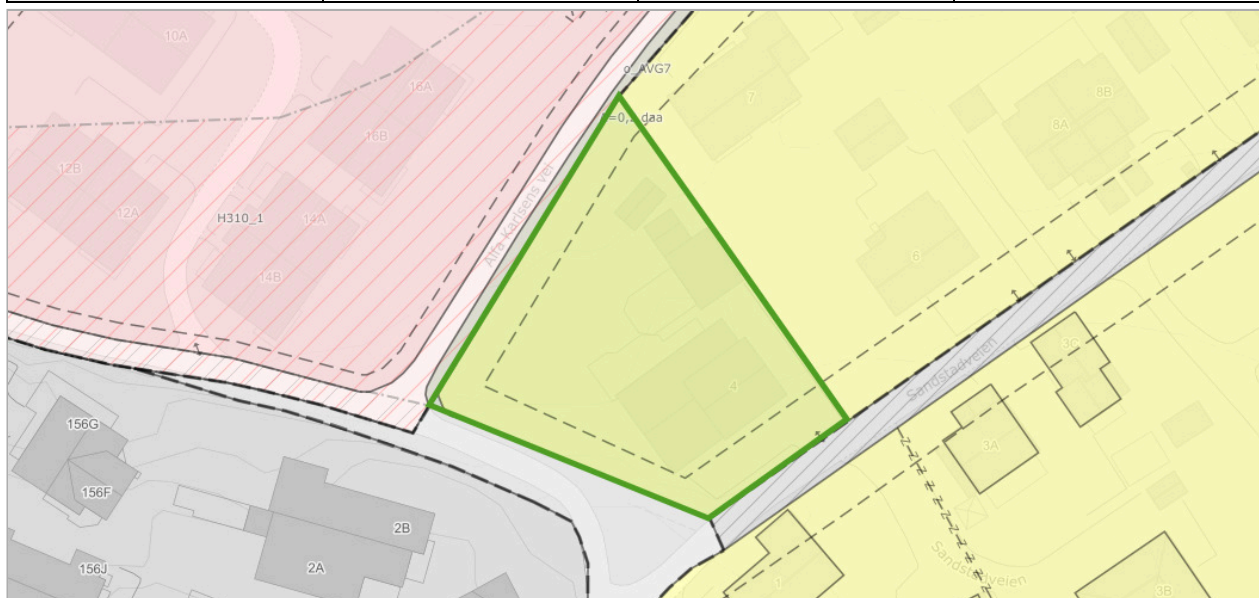
 Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Gang sykkelveg
RpArealformålOmråde - Annen veggrunn grøntareal	Annen veggrunn grøntareal
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Tjenesteyting
RpAngittHensynSone	Kulturmiljø
RpFareSone	Rasfare
RpAngittHensynGrense	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
RpJuridiskPunkt	Planens begrensning
RpPåskrift	Eiendomsgrense oppheves
	Byggeline
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Avkjørsel
	Felt navn
	Areal
	Utnytting
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27012	Haugvoll	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27012)
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27047)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
----------------	-------------------	------------

-	(110) Boliger	-
-	(320) Gang-/sykkelvei	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_AVG7	(2019) Annen veggrunn - grøntareal

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_1

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1041/109, Sandstadveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.06.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.06.2025	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.

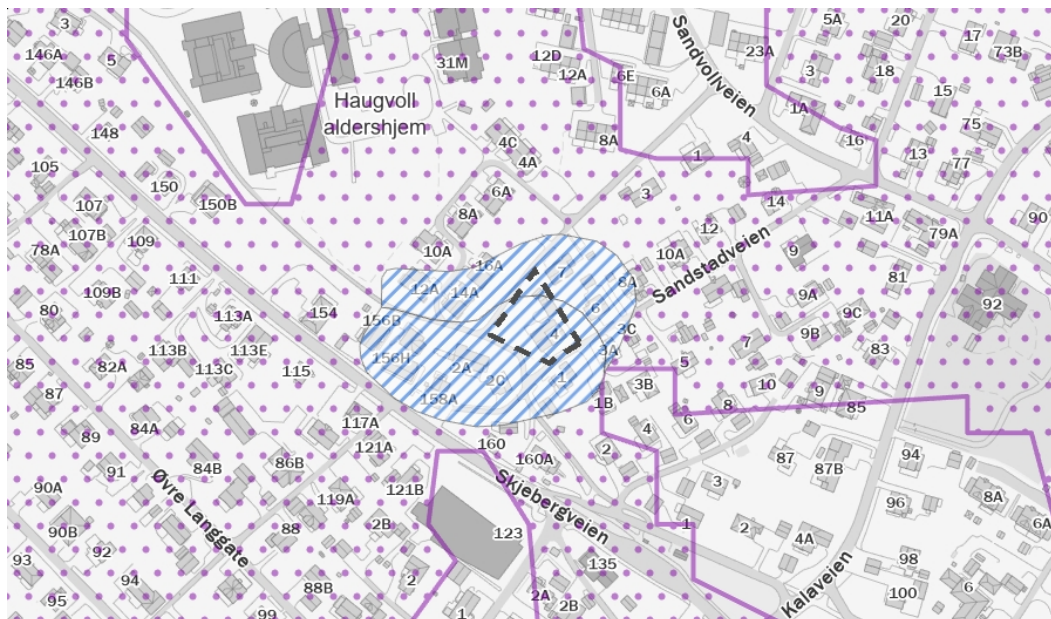
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.6 km
Flomfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	0.84 km
Forurenset grunn	09.06.2025	Ikke funnet	0.9 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.06.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	09.06.2025	Ikke funnet	114.6 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	3.4 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.02 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: 09.06.2025

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 løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, 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:

09.06.2025

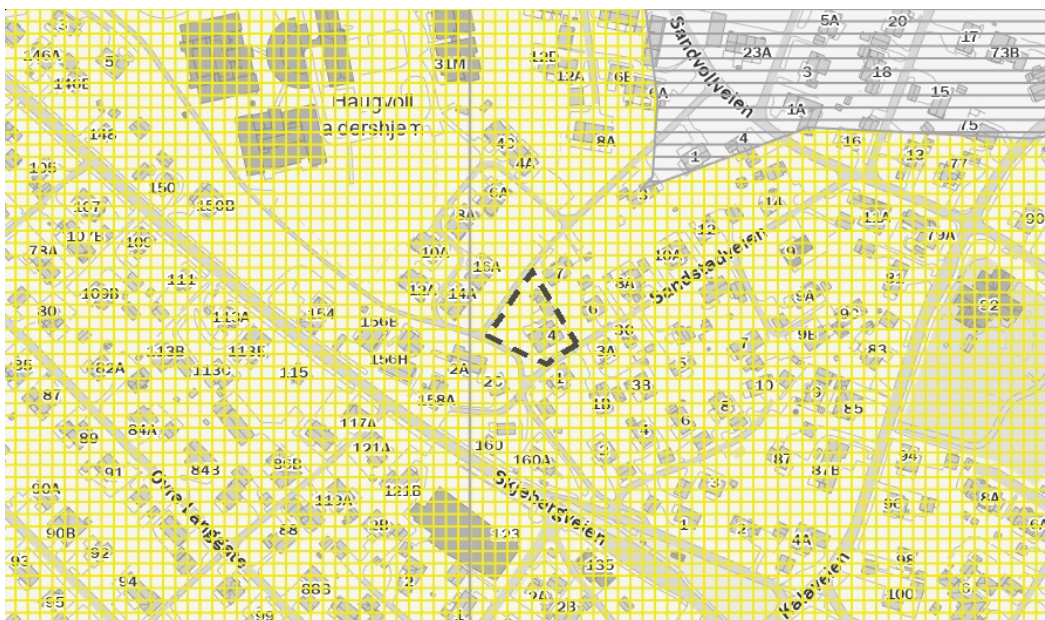
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

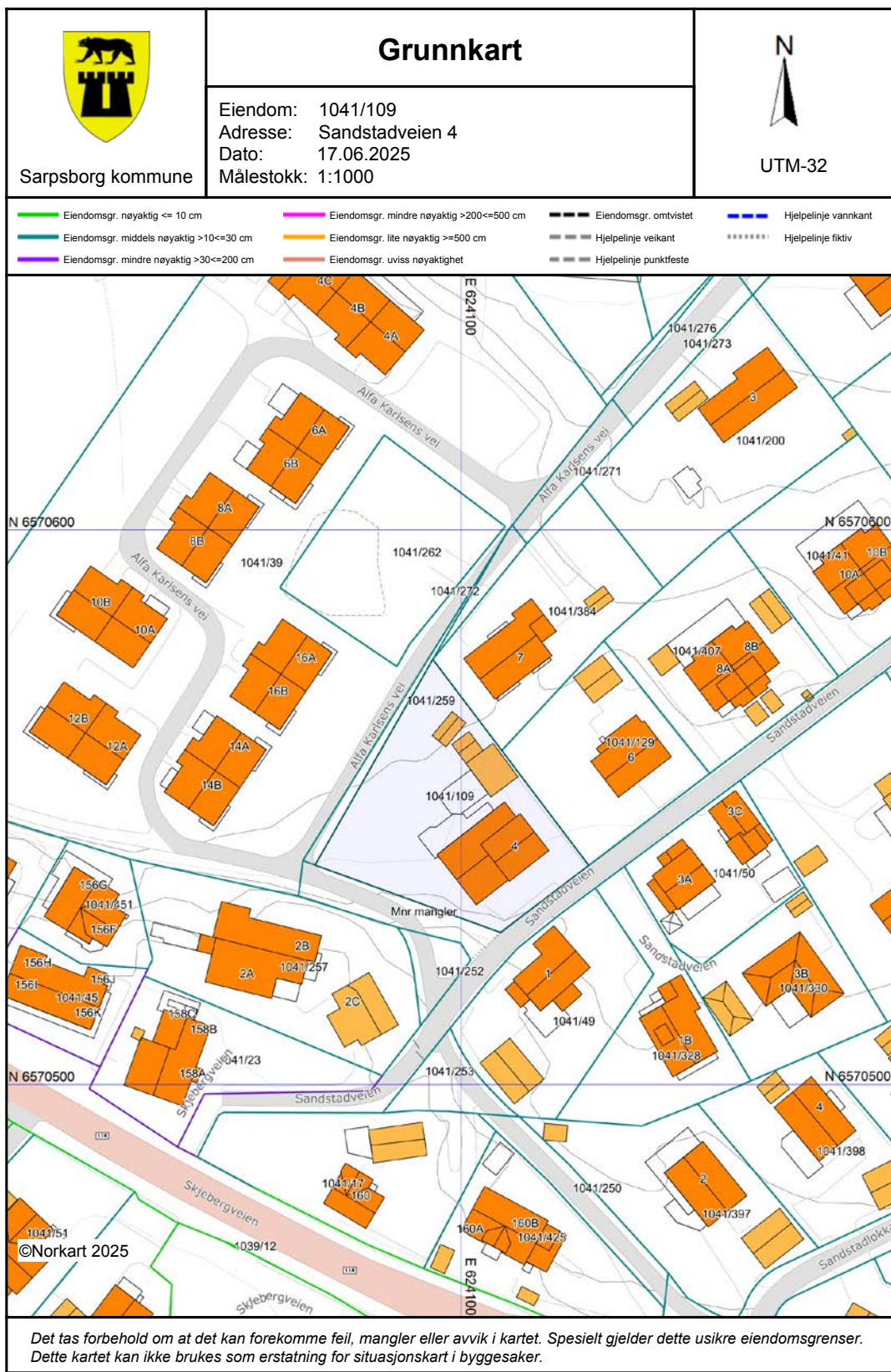
Høy aktsomhet

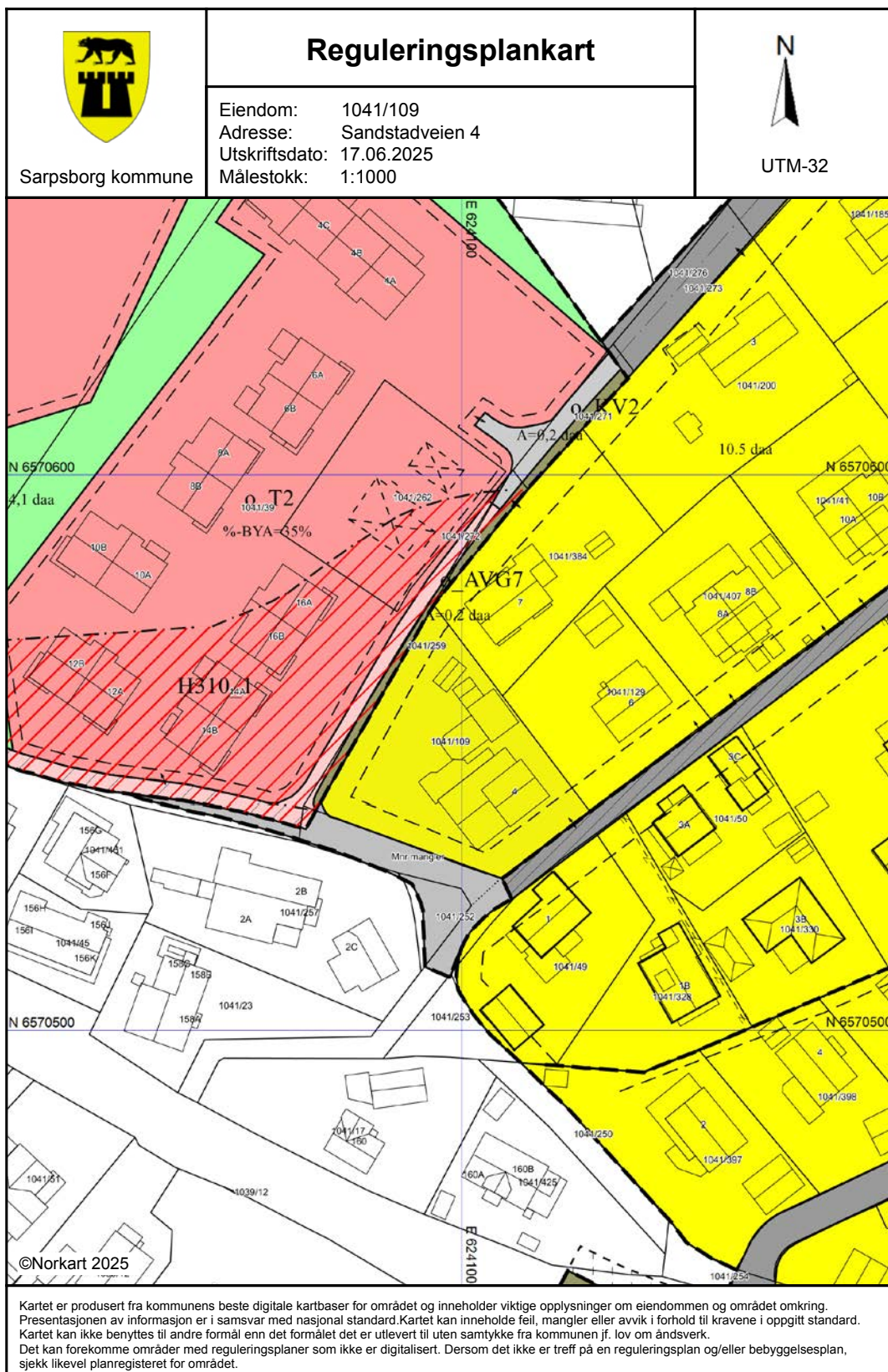
Særlig høy aktsomhet

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 forhøyd 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)





Tegnforklaring

	Område for planforslag
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykkelstasjon)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 1)
	Friområder
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
	Boligbebyggelse
	Tjenesteyting
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
	Friområde
	Park
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)
	Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og anlegg
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendoms grense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnyttning
	Abc Påskrift bredde



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAUGVOLL

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

Planområdet reguleres med følgende formål:

PBL§25 REGULERINGSFORMÅL

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig institusjon

PBL §25, 1. ledd nr.3

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

PBL §25, 1. ledd nr.7

Offentlige trafikkområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 09.08.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert: **19.05.1979**

Revidert: 20.10.08

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

2. Areal for småhusbebyggelse.

- a). Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1½ etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av kommunen.
- b). For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasjer kan bygges frittliggende eller i tilknytning til bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve.

3. Område for offentlig bebyggelse.

- a). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- b). Utnyttelsen skal være maksimalt 35% BYA av netto tomteareal.
- c). Det kan opprettes nettstasjon på egnet sted.

4. Fellesbestemmelser.

- a). Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av kommunen.
- b). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.
- c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



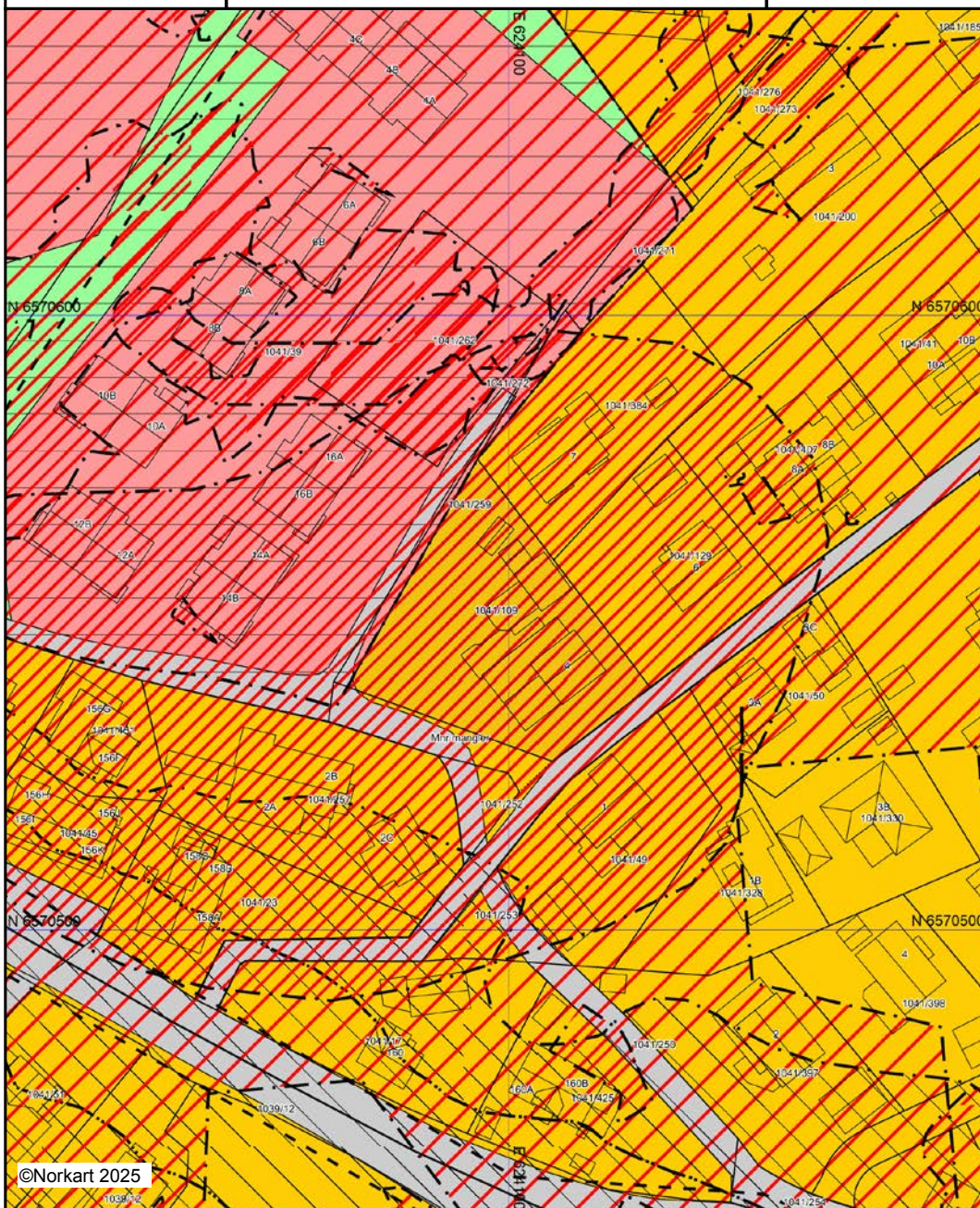
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1041/109
Adresse: Sandstadveien 4
Utskriftsdato: 17.06.2025
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
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 kontraktsignering 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: Sandstadveien 4
1743 KLAVESTADHAUGEN

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