

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 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 600,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 3 124,-  
**Selger:** Johnny Skarpnord

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 225/274 kvm  
**Tomtstr.:** 968.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 2094, bnr. 2  
**Oppdragsnr.:** 1109250023

# Romslig og velholdt murvilla - familieidyll med solrik veranda og attraktiv beliggenhet!

Velholdt enebolig i mur – en konstruksjon som normalt gir mindre vedlikehold. Boligen har god planløsning med stort kjøkken, lys stue med vedovn og utgang til solrik veranda, samt vaskerom med egen utgang. To godkjente soverom og ett rom som i dag brukes som soverom, men som ikke er godkjent for varig opphold. To bad. Underetasje med kjellerstue med peis, egen inngang, boder, kjølerom og teknisk rom. Oppvarming med vannbåren gulvvarme, elektriske varmekabler og vedfyring gir både komfort og fleksibilitet. Eiendommen har romslig gruset gårds plass og dobbelgarasje. Rolig og barnevennlig beliggenhet langs privat stikkvei. Tomten er festet.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 46 |
| Tilstandsrapport .....  | 48 |
| Nabolagsprofil .....    | 92 |
| Andre vedlegg .....     | 95 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 225 m<sup>2</sup>

BRA - e: 49 m<sup>2</sup>

BRA totalt 274 m<sup>2</sup>

TBA: 73 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, kjellerstue, gang, bod, kjølerom, fyrrum

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utnredet kjellerrom med oljetank

1. etasje

BRA-i: 173 m<sup>2</sup> Entré/gang, kjøkken, stue, TV-stue, soverom, soverom 2, vaskerom m/

dusj, bad, bad 2, badstue, bod

BRA-e: 43 m<sup>2</sup> Garasje, bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

968,9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er en festet tomt som er pent opparbeidet med lite gressplen, noe som gjør den enkel å vedlikeholde. Frodig beplantning og dekorative busker rammer inn eiendommen på en hyggelig måte. Den store, solrike og usjenerete verandaen er et av boligens høydepunkter, med god plass til både utemøbler og planter. Her kan du nyte rolige dager og kvelder med flott utsikt og gode soforhold, perfekt for sosialt samvær eller avslapning i fredelige omgivelser. Gårdsplassen er gruset og gir praktisk plass til parkering og uteaktiviteter.

Grunneier er Arne Ellertsen og Heidi Annett Ellertsen.

Transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.



Bortfester har forkjøpsrett ved overdragelse av leieretten.

### Årlig festeavgift

Kr 3 124

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 60 år, gjeldende fra og med 15.01.1971.

### Regulering av festeavgift

Festekontrakten utgår 14.01.2031. Ny festeavgift iht. tomtfesteloven beregnes etter tomtens markedsverdi. Iht. Tomtefesteloven reguleres festeavgiften etter KPI hvert 10. år.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er ikke anledning til å innløse tomten på nævrende tidspunkt.

### Festekontrakt datert

21.09.1971.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og luftig til på attraktive Hafslundøy i Sarpsborg kommune, med flott utsikt mot Opsund. Boligen ligger tilbaketrukket til langs en privat stikkvei som deles med noen få naboer, noe som gir en rolig og fredelig atmosfære. Her får du et hyggelig bomiljø med nærhet til både natur og lokale fasiliteter. Den solrike tomten og fine utsikten gjør dette til et spesielt trivelig sted å bo.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området preges av en blandet bebyggelse, med hovedvekt på eneboliger. Denne kombinasjonen gir en variert og levende atmosfære, samtidig som det dominerende boligtypen bidrar til et rolig og privat nærmiljø med gode uteområder.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

### Offentlig kommunikasjon

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

## Bygningssakkyndig

Witek AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåle

Taket er dekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Yttervegger består av dobbel teglsteinsmur med isolasjon i mellom. I 2012 ble fasadene etterisolert med 5 cm isolasjon og deretter pusset. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre, med sulak som undertak. Bygningen har totalt 9 malte trevinduer med 3-lags isolerglass, utvendig beslått med aluminium for økt beskyttelse og redusert vedlikeholdsbehov. Hovedinngangsdøren er en malt tredør. I tillegg finnes det en skyvebalkongdør i malt tre, samt en malt tredør og en malt ståldør i underetasjen. Balkongdøren er også beslått med aluminium på utsiden. Fra første etasje er det utgang til terrasse/veranda som er oppført i betong og tilbygd med trekonstruksjoner. Trappen er utført i betongkonstruksjon. For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utført av Witek AS.

## Verditakst

Kr 5 700 000

## Sammenheng selgers egenklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Egen utførelse - er murer

Arbeid utført av: Murer Johnny Skarphord

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/forbytt?

Ja

Beskrivelse: Oppgradering bader og vaskerom 2022

2.2 Er arbeidet byggetil?

Nei

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

Ja

Beskrivelse: Forekommer noen ganger ved oppstart varme/bad

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El-anlegg og vvs

Arbeid utført av: Risør elektriske varteig rør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg)?

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentrallfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse Kontroll og installering av overspenningsvern av ASP elektro ca 6-8år

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Eget arbeid -

Arbeid utført av Mummester Johnny Skarprord

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

Ja

Beskrivelse Overbygd terrasse er lagt stue - Troligere garasje/Bod er innredet til bad og soverom

18.1 Er innredning/utbygging godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

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

Ja

Beskrivelse Kloakk går over nabotomt(familie) installert egen stoppekran ca 2år siden

## Innhold

Boligen er en solid murvilla, noe som normalt innebærer mindre vedlikeholdsbehov enn tradisjonelle trekonstruksjoner.

Boligen har en gjennomtenkt og praktisk planløsning over to etasjer. I første etasje finner du en lys entré, et trivelig kjøkken med spiseplass, to godkjente soverom og et tredje rom som brukes som soverom, men som ikke er godkjent for vanlig opphold.

Etasje inneholder også to pene bad og et vaskerom med utgang til veranda. Den store og lyse stuen har vedovn og direkte utgang til en solrik, usjenert veranda med flott utsikt. Underetasjen byr på en koselig kjellerstue med peis og utgang til platting, samt fyrrum, kjølerom og flere boder med gode lagringsmuligheter. Her er det også egen inngang via mellomgang, noe som gir fleksible bruksområder.

## Standard

Boligen holder en gjennomgående normal standard med overflater som parkett, laminat og fliser på gulv, samt vegger med tapet, trepanel og MDF-plater. Himlingene består av malte plater, trepanel og MDF-panel. Det er teglsteinspipe med tre pipelep og en separat elementpipe til bakerom og peis på veranda. Boligen har en solid, lakkert eikettrapp.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og flisbelagt benkeplate. Det er integrert platelepp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskkum, samt ventilator med avtrekk



ut.

Boligen har tre våtrom. Hovedbad og vaskerom er fra byggeår og har flis på flis, flislagte vegger og varmbåren gulvvarme. Det tredje badet, plassert i tidligere garasje, har elektriske varmekabler og inneholder servant, toalett, bide og badekar. Ingen av våtrommene har mekanisk ventilasjon. I tillegg finnes både kjølerom og badstue.

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

Forhold som har fått TG2:

Enebolig

Utvendig

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket ble impregnet 2011.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sotak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Sotak ved innvendig gradrenner er skadet og må byttes. Lufting/ventilering bør forbedres. Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp- gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.

Skyvedør kjellerstue, TG2

Bygningen har skyveballongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tiltak

- Andre tiltak:

- 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.

Ståldør og tredør, TG2

Bygningen har malt tredør og malt ståldør i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Fra første etasje er det utgang til terrasse/veranda oppført i betong og tilbygd med trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har borm (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendige trapper, TG2

Trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Innvendig

Radon, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen har tegl pipe med 3 pipelep og en element pipe til bakerovn og peis på

terrasse.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Våtrom

1. etasje > Vaskerom m/dusj

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefaler membranoppbrett ved terskel.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemning.

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

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

- Sluket uten klemning på membranen. Det kan fort bli problematisk om sluket tetter seg. Da kan vann trenge inn under membran.

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fluktskader.

- Sluk og rørpropplegg er modert for utskiftning. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

1. etasje > Bad 2

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedre ved eget behov.

1. etasje > Bad 2

Overflater Gulv TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Hullryd kan forekomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også oppetre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det oppetre hullryd av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt. Hullryd kan forekomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også oppetre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det oppetre hullryd av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hullryd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1. etasje > Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket uten klemring på membranen. Det kan fort bli problematisk om sluket tetter seg. Da kan vann trenge inn under membran.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Spesialrom

1. etasje > Badstue

Teknisk anlegg, TG2

Badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedrings tiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Underetasje > Kjølerom

Teknisk anlegg, TG2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

- 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.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmesentral, TG2

Det er registrert en varmesentral plassert i teknisk rom, opprinnelig konstruert for oljefyring, som er bygget om til bruk med biobrensel (biolje). Anlegget består av stående kjel med tilkoblet bio-brenner, rørapplegg med pumper, ventiler, sikkerhetsutstyr og ekspansjonskar. Biobrensel som energikilde er en fornybar og mer miljøvennlig løsning sammenlignet med fossil olje, og anlegget fremstår som funksjonelt.

Vurdering av avvik:

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



-Omgjøring til bioløje er en positiv oppgradering, men det må likevel påpekes at varmesentralen opprinnelig er designet for oljefyring. Dette kan medføre begrensninger for effektivitet og driftssikkerhet over tid. Videre er det viktig at anlegget følges opp med jevnlig service og kontroll, ettersom eldre komponenter kan være utsatt for slitasje, og bioløje kan stille krav til rensing og vedlikehold.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales jevnlig service av kjel og brenner, inkludert rens og kontroll av bioløjeanlegget, i henhold til leverandørens anvisninger. Ved større vedlikeholdsbehov bør det vurderes om anlegget bør erstattes med et mer energieffektivt alternativ, for eksempel luft-til-vann-varmepumpe eller bergvarmeanlegg.

#### Varmvannstank, TG2

Varmvannstanken er på ca. 300 liter. Sluk i hjørnet går ut i terreg og er ikke tilkoblet avløpsnett.

#### Vurdering av avvik

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmvannstank er over 20 år

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det var vanlig å koble varmvannsbereider i stikkontakt når denne varmvannsbereideren ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

#### Varmbåren varme, TG2

Det er varmbåren gulvvarme i store deler av stue (varmekabel ytterst), entré/gang, delvis på kjøkken, på lite bad, badstue og vaskerom.

#### Vurdering av avvik

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for varmbåren varme.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

#### Elektrisk anlegg, TG2

2x50 hovedsikring med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang.

Det foreligger ikke 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).

Alle elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av en registrert

elektrinstallasjonsvirksomhet.

Det er utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter

1.1.1999.

Det foreligger ikke kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Ehtilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år.

Det forekommer ikke ofte at sikringene løses ut.

Det er ikke tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmvannsbereider, jamfør eget punkt under varmvannstank

Det er ikke synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet.

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

Det finnes kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer.

Det bør foretas en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse, og det elektriske anlegget bør ha en utvidet e-kontroll?

Kommentar: Det foreligger ikke samsvarsekkeringer/dokumentasjon av det innvendige elektriske anlegget og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Det anbefales derfor en utvidet e-kontroll.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Dreneringen er fra 1977.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avlopsledninger, TG2

Utvendige avlopsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Andre tomteforhold, TG2

Hellelagt gangvei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Setninger i grunn og heller med sprekke.

Tiltak

-Tiltak:

-Det bør gjøres utbedringer.

Førhold som har fått TGS:

Innvendige trapper,TGS

Boligen har lakert eiketrapp.

Vurdering av avvik:

-Det er ikke montert rekkverk.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Det er ikke montert rekkverk på liten del øverst i trappen.

Tiltak

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

-Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Vaskerom m/dusj

Sluk, membran og tettesjikt,TGS

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

-Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

-Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemning.

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

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

-Sluket uten klemning på membranen. Det kan fort bli problematisk om sluket tetter seg. Da kan vann trenge inn under membran.

Tiltak

-Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftnig.

-Andre tiltak:

-Sluk og røropplegg er modert for utskiftnig.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Vaskerom m/dusj

Ventilasjon,TGS

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

-Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

-Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottall).

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjoneit som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1. etasje > Bad 2

Ventilasjon,TG3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmur,TG3

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker som er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer - 2,TG3

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttingsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøttingsmur må settes opp/utbedres.

Kostradsestimert : 10 000 - 50 000

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring av garasje og bod, samt utvidelse av stue og veranda.

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

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

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

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utført av Witek AS.

### Imbo 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 hvitevarer(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

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

### Parkering

Eiendommen har en romslig, gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt en dobbelgarasje som gir trygg og enkel parkering for flere biler.

### Solforhold

Eiendommen har gode solforhold med sol store deler av dagen, noe som gir lyse og varme uteområder. Den store, solrike verandaen blir et perfekt sted for både avslapning

og sosialt samvær, hvor du kan nyte solfylte dager og lange sommerkvelder i fredelige omgivelser.

**Forsikringselskap**

KLP

**Polisenummer**

78969989

**Radonmåling**

Etendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Bygget er ikke utført med radonsperre, jfr. tilstandsrapport utført av Wittek AS. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

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
- Sjødeberg & Partners
- Banker i Elka-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

**Energj**

**Oppvarming**

Boligen har flere oppvarmingsmuligheter som sikrer god komfort gjennom året. Hovedkilden til oppvarming er vannbåren varme som distribueres via gulvvarme i store deler av boligen, noe som gir jevn og behagelig varme. I tillegg finnes det elektriske varmekabler i enkelte rom, som er spesielt praktiske for rask oppvarming og økt komfort på gulvnivå. Det finnes også vedovner, som gir en koselig og effektiv varmekilde, spesielt på kalde dager, samtidig som det skaper en hyggelig atmosfære. Samlet gir disse løsningene fleksibilitet og gode muligheter til å tilpasse oppvarmingen etter behov og årstid.

Boligen har en eldre varmesentral som opprinnelig var oljefyrt, men som nå er ombygget til bioolje. Anlegget fungerer, men er gammelt og krever jevnlig service og kontroll for å sikre driftssikkerhet. Varmvannstanken er på cirka 300 liter.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f. t. fjerning eller tømming/spyling/plombeering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

#### Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energijattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energijattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energiemarking.no](http://www.energiemarking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energijattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Tot.prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

#### Kommunale avgifter

Kr 31 650

#### Kommunale avgifter år

2025

#### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avlopsgebyr, 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 9 090,04. 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 1 289 148

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 5 156 592

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opp til 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påkøper 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 betegnels**

Gårdsnummer 2094, bruksnummer 2, festernummer 204 i Sørporsborg kommune.

### **Tinglyste hestelser og rettigheter**

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

3105/2094/2/204:

22.09.1971 - Dokumentnr. 305179 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 227

PANT FOR FORFALT FESTE AVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1971 - Dokumentnr. 305179 - Utredning

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLIES

VISAMTYKKE FRA GRUNNEIER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.06.1977.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring av garasje og bod, samt utvidelse av stue og veranda.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.06.1977.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med formål bebyggelse og anlegg. Se plananalysen for informasjon.

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

H310 - aktsomhet kvikkleire - Ras- og skredfare

Eiendommen ligger innenfor område regulert for boliger og kjørevei. Reguleringsplan Hoppveien - Hafsundsøy ikrafttrådt 22.03.1971.

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

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

Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### 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 odal på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### 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 egenklæring. 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 eiendomsmeidler 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 kjøpte/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 annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid for konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

**Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)  
260 (Pantattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

138 600 (Omkostninger totalt)  
155 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
158 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 628 600 (Totalpris inkl. omkostninger)  
5 645 500 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 648 300 (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 138 600

#### Betalingsbetingelser

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 salgsoppøpaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsoppgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglens vederlag**

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

#### **Ansvarlig megler**

Ine M. Bredholt

Daglig leder/Eiendomsmegler

[ine.melsund.bredholt@aktiv.no](mailto:ine.melsund.bredholt@aktiv.no)

Tlf: 911 55 707

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Ine M. Bredholt

Daglig leder/Eiendomsmegler

[ine.melsund.bredholt@aktiv.no](mailto:ine.melsund.bredholt@aktiv.no)

Tlf: 911 55 707

Karl Iversby

Eiendomsmegler MNEF

[karl.iversby@aktiv.no](mailto:karl.iversby@aktiv.no)

Tlf: 922 83 824

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Sapsborg, organisasjonsnummer 934500512

Karl Johans gate 1, 1706 SAPPSBORG

#### **Salgsoppøpavedato**

19.01.2026



























































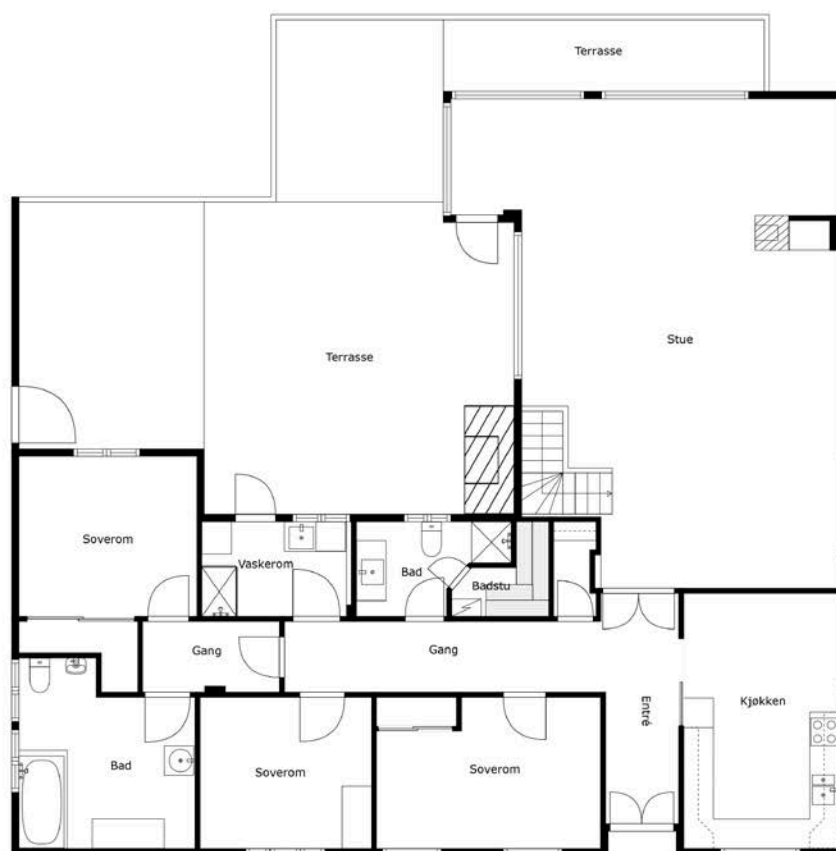








# Plantegning



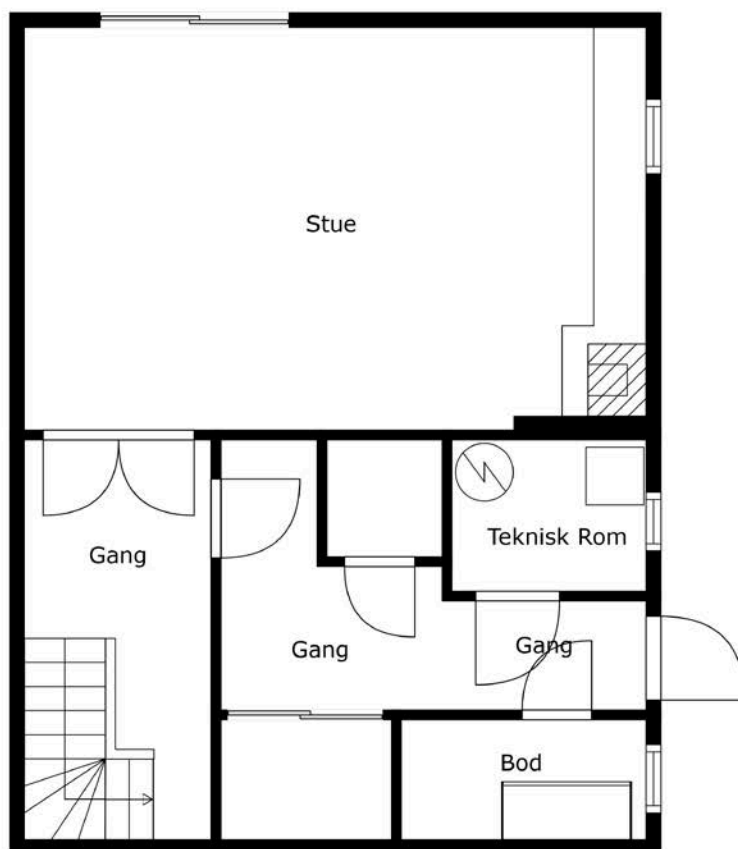
**FOTO**  
*etetera*

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



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

# Plantegning



**FOTO**  
*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



H. Halvorsens vei 45, 1734 HAFSLUNDSØY



SARPSBORG kommune



gnr. 2094, bnr. 2, fnr. 204

**Markedsverdi**

**5 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m<sup>2</sup> BRA-i: 225 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 13794-1582

Referansenummer: KH2057

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



**Witek**<sup>TM</sup>  
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

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig oppført i 1977, generelt bygget med datidens kjente konstruksjoner og byggemetoder. Boligen fremstår som vedlikeholdt gjennom årene, med tegn til aldersrelaterte avvik.

Røropplegg og sluk er fra byggeåret, og våtrommene er kun overflateoppusset uten utskiftning av underliggende tekniske anlegg. Det er i tillegg innredet rom som ikke er bruksendret fra tilleggsdel, gjelder garasje og bod som er innredet til bad og soverom, samt tilbygget stue og veranda som ikke er søknadsbehandlet eller godkjent hos kommunen.

Våtrommene bør vurderes oppgradert til dagens tekniske standard med nytt røropplegg og sluk, samt fukt- og membransikring i tråd med gjeldende forskrifter. Det anbefales å innhente vurdering fra rørlegger på tilstanden til vann- og avløpssystemet.

Det må vurderes bruksendring av innredede rom hos kommunen for å få godkjent til varig oppholdsrom. For tilbygg og veranda bør det utarbeides tegninger og søknad til kommunen for å bringe tiltakene i tråd med plan- og bygningsloven.

Bygningen er oppført etter de tekniske krav som gjaldt i 1977. Det må påregnes avvik i forhold til dagens krav til fuktsikring, isolasjon, klima og inneklimate. Bygninger eldre enn 30 år kan også ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å avdekke ved en visuell kontroll.

Bygningen er nå 48 år gammel, og skjulte feil og mangler må påregnes. Dette bør tas høyde for i videre bruk, vedlikehold og ved eventuell oppgradering.

Se for øvrig nærmere vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.  
Veggene har dobbel teglsteins mur med isolasjon mellom. Fasader ble etterisolert med 5 cm og pusset i 2012.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sutak som undertak.  
Bygningen har 9 malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.  
Bygningen har malt tredør og malt ståldør i underetasjen.  
Bygningen har malt balkongdør i tre. Dør er utvendig beslått med aluminium.  
Fra første etasje er det utgang til terrasse/veranda oppført i betong og tilbygd med trekonstruksjoner.  
Trapp i betongkonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og mdf-plater. Innvendige tak har malte plater,

trepanel og mdf-panel.

Boligen har teglpipe med 3 pipeløp og en element pipe til bakerovn og peis på terrasse.

Boligen har lakkert eiketrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Rommet er fra byggeår. Det er lagt flis på flis.

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Det er ingen ventilering.

Vaskerom m/dusj:

Vaskerommet er fra byggeår. Det er lagt flis på flis.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

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

Det er ingen ventilering.

Bad 2 i tidligere garasje:

Det er lagt flis på flis.

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning, servant, toalett, bidé og badekar.

Det er ingen ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av belagt med fliser. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskum.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu.

Kjølerom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert oljefyr.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sluk i fyrrom går ut i terreng og er ikke tilkoblet avløpsnett.

Det er vannbåren gulvvarme i store deler av stue (varmekabel ytterst), entré/gang, delevis på kjøkken, på lite bad, badstue og vaskerom.

2x50 hovedsikring med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1977.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er etterisolert og pusset. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

## Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker som er pusset.  
Forstøtningsmurer er av betong.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er oljetank i plast.

### Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 274 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 231 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 700 000          |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

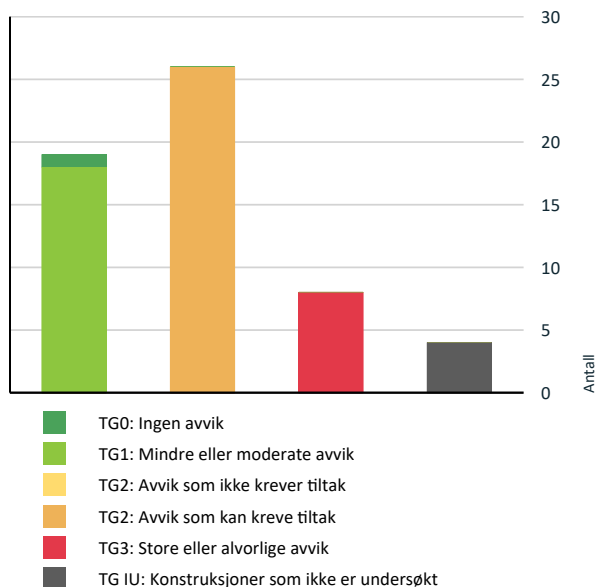
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring av garasje og bod, samt utvidelse av stue og veranda.

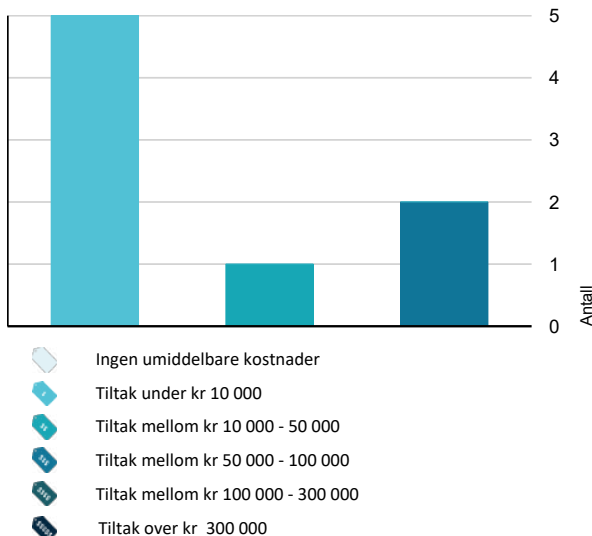


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom m/dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom m/dusj > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom m/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skyvedør kjellerstue [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                             |                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Ståldør og tredør                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Utvendige trapper                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Drenering                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Andre tomteforhold                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom m/dusj > Overflater Gulv    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg      | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1977

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket ble impregnert 2011.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Lite omlegg på deler av takstein.



Værslitasje i gradrenne. Bør sees på.



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har dobbel teglsteins mur med isolasjon mellom. Fasader ble etterisolert med 5 cm og pusset i 2012.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Sutak som undertak.

## Vurdering av avvik:

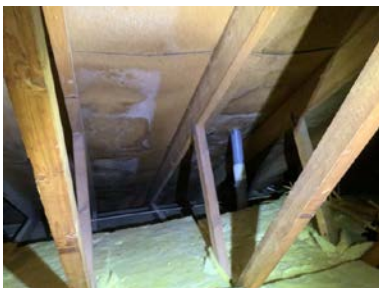
- Undertaket er misfarget.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sutak ved innvendig gradrenner er skadet og må byttes.

Lufting/ventilering bør forbedres. Tett alt opp til loftet slik at det ikke stiger varm luft opp - gjennomføringer, loftsluke, spotlights og avluftning.



Ødelagt sutakplate ved innvendig gradrenne

## TG 1 Vinduer

Bygningen har 9 malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

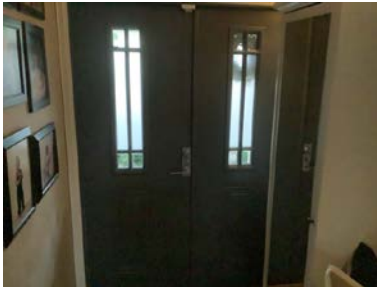
Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.



## Skyvedør kjellerstue

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.



## Ståldør og tredør

Bygningen har malt tredør og malt ståldør i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører - 4

Bygningen har malt balkongdør i tre. Dør er utvendig beslått med aluminium.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til terrasse/veranda oppført i betong og tilbygd med trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

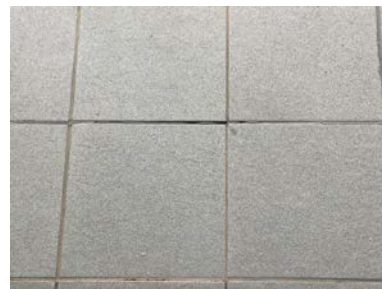
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas lokal utbedring.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betongkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og mdf-plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og mdf-panel.

# Tilstandsrapport



Sprang flis i peisstue



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TG 1 Gulv mot grunn 1. etasje

Støpte isolert gulv. Stedvis med oppforet tregulv.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har tegl pipe med 3 pipeløp og en element pipe til bakerovn og peis på terrasse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong med fliser. Veggene har panel og betong/mur. Ingen vegger med utforing under terreng.

## Innvendige trapper

Boligen har lakkert eiketrapp.

### Vurdering av avvik:

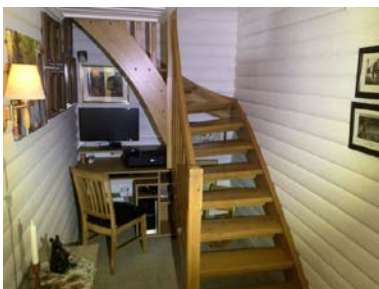
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk på liten del øverst i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ



# Tilstandsrapport

## Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Det er lagt flis på flis på 2022.

### 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler membranoppbrett ved terskel.

### 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

#### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket uten klemring på membranen. Det kan fort bli problematisk om sluket tetter seg. Da kan vann trenge inn under membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Sluk og røropplegg er modent for utskiftning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

### Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

### Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > VASKEROM M/DUSJ

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Rommet er fra byggeår. Det er lagt flis på flis på 2022.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket uten klemring på membranen. Det kan fort bli problematisk om sluket tetter seg. Da kan vann trenge inn under membranen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk og røropplegg er modent for utskiftning. Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



# Tilstandsrapport



Drypp fra sevant.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1. ETASJE > BAD 2

### Generell

Det er lagt flis på flis 2022.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har mdf-panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

#### Konsekvens/tiltak

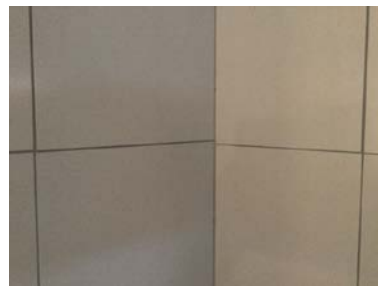
- Andre tiltak:

Utbedre ved eget behov.

# Tilstandsrapport



Noe heng i himling.



## 1. ETASJE > BAD 2

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Eier

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre huller av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og knuses helt for å få den fjernet. Begrepet huller kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

## 1. ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluket uten klemring på membranen. Det kan fort bli problematisk om sluket tetter seg. Da kan vann trenge inn under membranen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning, ,servant, toalett, bidé og badekar.

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilerings.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskum med nyere kran.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



## UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

## UNDERETASJE > KJØLEROM

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmesentral

Det er registrert en varmesentral plassert i teknisk rom, opprinnelig konstruert for oljefyring, som er bygget om til bruk med biobrensel (bioolje). Anlegget består av stående kjel med tilkoblet bio-brenner, røropplegg med pumper, ventiler, sikkerhetsutstyr og ekspansjonskar. Biobrensel som energikilde er en fornybar og mer miljøvennlig løsning sammenlignet med fossil olje, og anlegget fremstår som funksjonelt.

### Vurdering av avvik:

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

Omgjøring til bioolje er en positiv oppgradering, men det må likevel påpekes at varmesentralen opprinnelig er designet for oljefyring. Dette kan medføre begrensninger for effektivitet og driftssikkerhet over tid. Videre er det viktig at anlegget følges opp med jevnlig service og kontroll, ettersom eldre komponenter kan være utsatt for slitasje, og bioolje kan stille krav til rensing og vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales jevnlig service av kjel og brenner, inkludert rens og kontroll av biooljeanlegget, i henhold til leverandørens anvisninger.

Ved større vedlikeholdsbehov bør det vurderes om anlegget bør erstattes med et mer energieffektivt alternativ, for eksempel luft-til-vann-varmepumpe eller bergvarmeanlegg.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sluk i fyrrom går ut i terreng og er ikke tilkoblet avløpsnett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.



## Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i store deler av stue (varmekabel ytterst), entré/gang, delvis på kjøkken, på lite bad, badstue og vaskerom. Det er også 2 vedovner.

### Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i store deler av stue (varmekabel ytterst), entré/gang, delvis på kjøkken, på lite bad, badstue og vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

### Elektrisk anlegg

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

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

2x50 hovedsikring med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

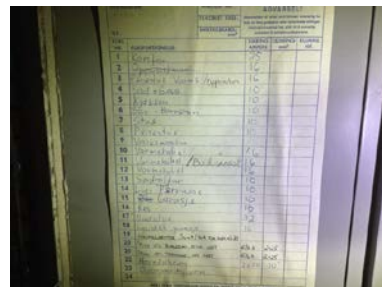
Nei

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

Ja

10. 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 samsvarserklæringer/dokumentasjon av det innvendige elektriske anlegget og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll.



## 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.

# Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er etterisolert og pusset. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av lettklinkerblokker som er pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Oljetank

Det er oljetank i plast.



Påfyllingsrør mellom veranda og garasje.

## TG 2 Andre tomteforhold

Hellelagt gangvei.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setninger i grunn og heller med sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres utbedringer.

# Tilstandsrapport



Gjerde må repareres.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Det er støpt gulv og ytterveggene er oppført av tegl med pussplater. Fasadene er kledd med pussplater, og det er valmtak yttetak tekkt med betongtakstein. Garasjen har adkomst via to leddporter med elektriske løftere, samt en sidedør til isolert bod. Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

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

**231 m<sup>2</sup>/225 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, Kjøkken, Stue, TV-stue, 2 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Badstue, 2 Bod, 2 Gang, Kjellerstue, Kjølerom, Fyrrom, Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 43 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 5 700 000**

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 5 700 000**

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

**5 700 000**

## Konklusjon markedsverdi

**5 700 000**

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

| Årlig festeavgift | Sist justert | Oppjustert festeavgift | Kapitalisert verdi (avrundet) |
|-------------------|--------------|------------------------|-------------------------------|
| Kr. 3 124         |              | Kr.                    | Kr.                           |

## Markedsvurdering

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.

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                  |            |               |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|
| Festeavgift                                      | Kr.        | 3 124         |
| Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025 | Kr.        | 32 000        |
| Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør   | Kr.        | 15 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>           | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 600 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 440 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>4 150 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 340 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>250 000</b>   |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>4 400 000</b> |

### Tomteverdi

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

|                            |            |                  |
|----------------------------|------------|------------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 1 300 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 300 000</b> |

#### Kommentar

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

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>5 700 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

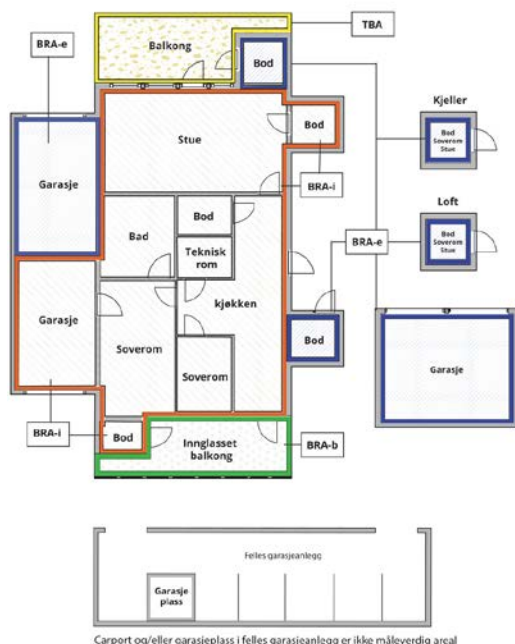
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 173                           |                             |                            | 173 | 73                              |
| Underetasje    | 52                            | 6                           |                            | 58  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>225</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>73</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>231</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e)       | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Entré/gang, Kjøkken, Stue, TV-stue, Soverom, Soverom 2, Vaskerom m/dusj, Bad, Bad 2, Badstue, Bod |                                   |                            |
| Underetasje | Gang m/trapp, Kjellerstue, Gang, Bod, Kjølerom, Fyrrom                                            | Uinnredet kjellerrom med oljetank |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens faktiske bruk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring av garasje og bod, samt utvidelse av stue og veranda.

### 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 43                          |                            | 43  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>43</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>43</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje, Bod                |                            |

## 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 | 211        | 20         |
| Garasje  | 0          | 43         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede        | Rolle         |
|------------|------------------|---------------|
| 17.10.2024 | Jørn-André Isnes | Takstingeniør |
|            | Johnny Skarpnord | Kunde         |
| 26.5.2025  | Jørn-André Isnes | Takstingeniør |
|            | Johnny Skarpnord | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                    | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal           | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------------------------------------------------|------|------|---------------|------|-----------------|----------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG                                             | 2094 | 2    | 204           | 0    | 968.9 m²        | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |
| Adresse                                                    |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering |                            | Utløpsdato |
| H. Halvorsens vei 45                                       |      |      | 21.09.1971    |      | 15.01.2021      |                            | 15.01.2031 |
| Hjemmelshaver                                              |      |      |               |      |                 |                            |            |
| Hjemmel til feste: Johnny Skarpnord                        |      |      |               |      |                 |                            |            |
| Hjemmel til grunn: Heidi Annett Eilertsen & Arne Eilertsen |      |      |               |      |                 |                            |            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde på Hafslundsøy, med korte avstander til bl.a. barnehage, skole og idrettsanlegg. På Hafslundsøy er det nærbutikk, legekantor og eget bakeriutsalg. Glomma og ellers fine turterreng på begge sider av Glomma. Ny gangbro går over til Opsund som gir endra bedre mulighet for å komme seg enkelt frem enten det er tur, eller man ønsker å gå til sentrum. Glomma gir gode mulighet for fiske. Avstanden til Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter er ca. 4,5 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

Opparbeidet med gruset innkjørsel. Store deler av tomten er bebygget.

### 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

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 19.05.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger             | 19.05.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                  | 17.10.2024 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no      | 19.05.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunaleopplysninger | 19.05.2025 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.06.2025 |           |
| 2       | 05.06.2025 |           |
| 3       | 05.06.2025 |           |
| 4       | 06.06.2025 |           |
| 5       | 06.06.2025 |           |

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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:** Bygverkets 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/KH2057>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Sarpsborg |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1109250023         |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Johnny Skarphord |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gateadresse          |  |
| H. Halvorsens vei 45 |  |

|             |        |
|-------------|--------|
| Poststed    | Postnr |
| HAFLSUNDSØY | 1734   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250023

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært            |
| Beskrivelse      | Egen utførelse - er murmester |
| Arbeid utført av | Murmester Johnny skarpnord    |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | Oppgradering bader og vaskerom 2022 |
|-------------|-------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| Beskrivelse | Forekommer noen ganger ved oppstart varme bad |
|-------------|-----------------------------------------------|

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

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært           |
| Beskrivelse      | El anlegg og vvs             |
| Arbeid utført av | Risør elektriske varteig rør |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Kontroll og installering av overspenningsvern av ASP elektro ca 6-8år |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Eget arbeid -

Arbeid utført av

Murmester Johnny Skarpnord

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overbygd terrasse er lagt stue - Tidligere garasje/Bod er innredet til bad og soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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

Beskrivelse

Kloakk går over nabotomt(familie) installert egen stoppekran ca 2år siden

Document reference: 1109250023



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250023

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Johnny Skarpnord | 39b8251f8a9fdb2c4bec3<br>8542a0c75669e8d4d08 | 11.11.2025<br>17:45:21 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1109250023

- 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

H. Halvorsens vei 45 - Nabolaget Helgeby - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Helgeby<br>Linje 138            | 6 min<br>0.5 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 9 min<br>4.6 km |
| Oslo Gardermoen                 | 1 t 38 min      |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.)<br>219 elever, 13 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>334 elever, 25 klasser | 5 min<br>2.7 km  |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser          | 10 min<br>5.4 km |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser      | 11 min<br>5.4 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

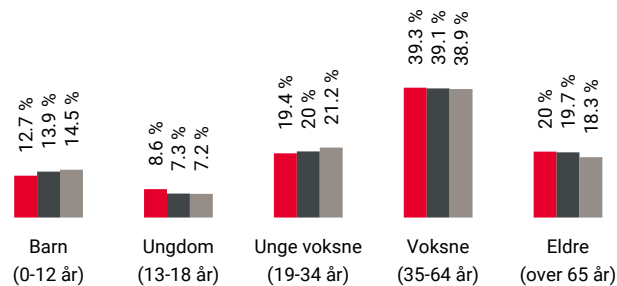
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Hafslundsøy barnehage (1-5 år)<br>99 barn | 11 min<br>1 km  |
| Baneveien barnehage (0-5 år)<br>80 barn   | 6 min<br>3.1 km |
| Hasle barnehage (0-5 år)<br>40 barn       | 6 min<br>3.7 km |

## Dagligvare

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Hafslundsøy<br>Post i butikk, PostNord | 7 min<br>0.6 km |
| Rema 1000 Iseveien<br>Søndagsåpent                | 7 min<br>3.9 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Gateparkering

Lett 87/100



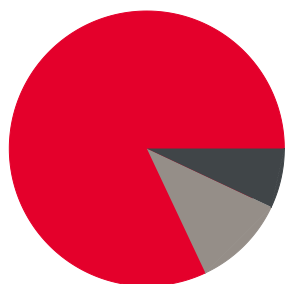
### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

|  |                                             |        |  |
|--|---------------------------------------------|--------|--|
|  | Hafslundsøy skole                           | 11 min |  |
|  | Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 1 km   |  |
|  | Neptunveien balløkke                        | 14 min |  |
|  | Ballspill                                   | 1.3 km |  |
|  | Family Sportsklubb Iseveien Senter          | 7 min  |  |
|  | Sports Club Sarpsborg                       | 8 min  |  |

## Boligmasse



82% enebolig  
7% rekkehus  
11% annet

## Varer/Tjenester



Storbyen

10 min



Boots Apotek Hafslundsøy

7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Helgeby

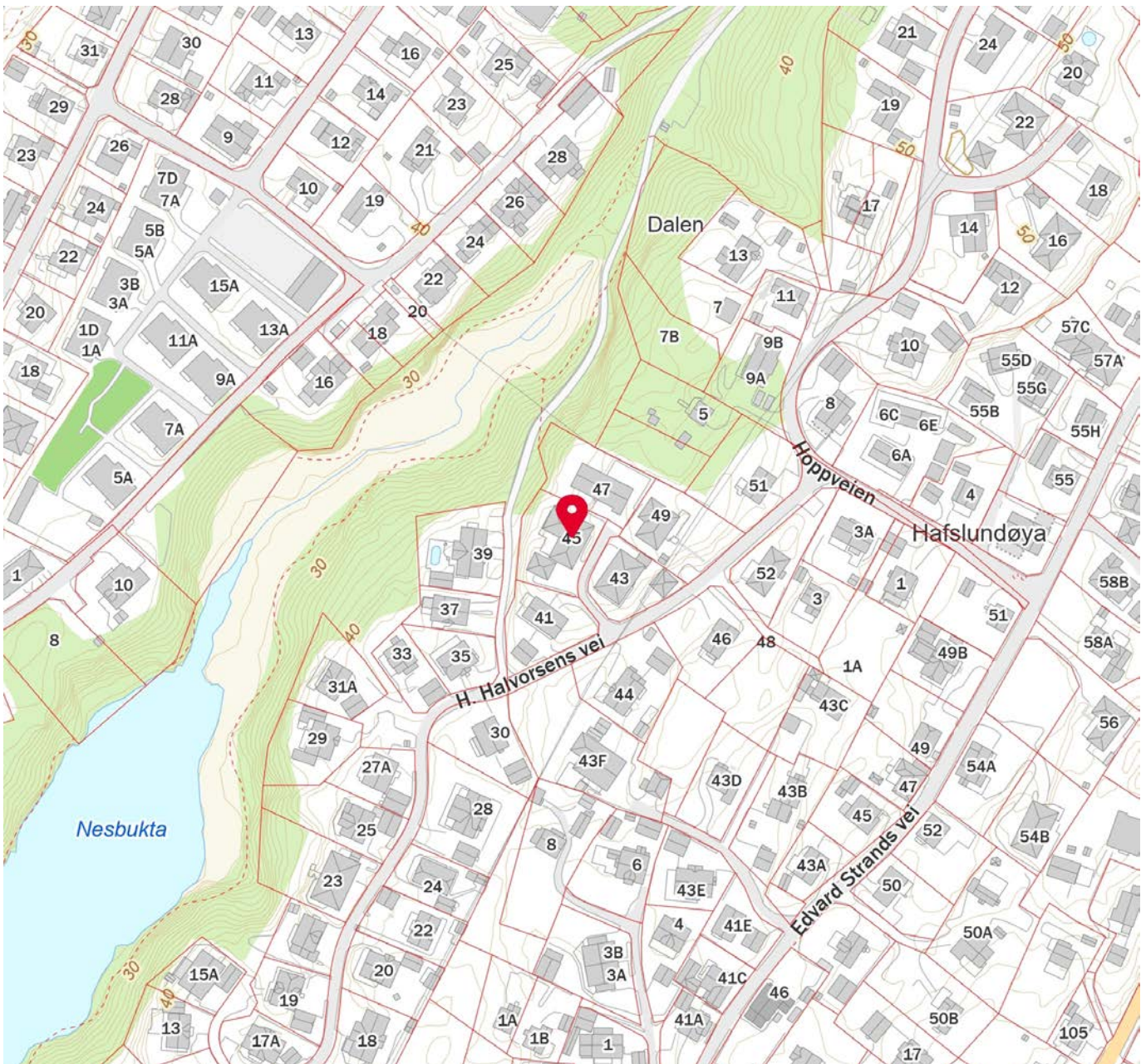
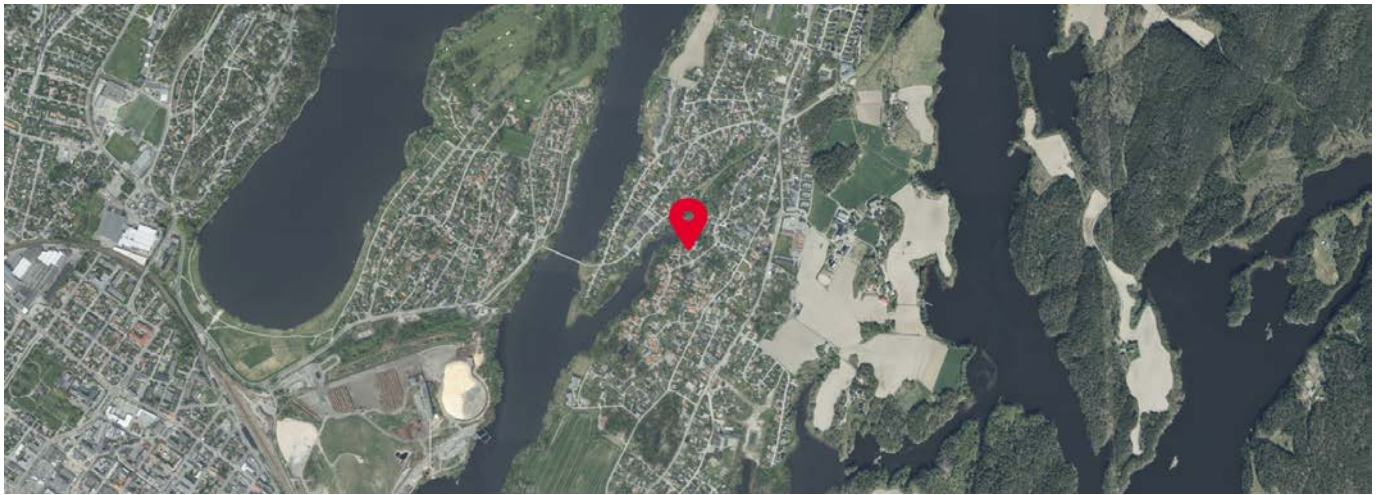
Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

## Sivilstand

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





## **Ine Meisund Bredholt / Aktiv**

---

**Fra:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sendt:** mandag 19. mai 2025 09:00  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250023 (gjelder saksnummer 5467772)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:  
Kunde på anlegg: Johnny Skarpnord  
Anleggsadresse: H. Halvorsens vei 45, 1734 HAFSLUNDSØY  
Målernummer: 7359992906985456

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.august 2004  
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy  
Elsikkerhetsingeniør  
Omexom Elsikkerhet AS



AVSKRIFT AV

VEDLEGG TIL

DAGBOKNR.

5779, 71-

TUNE SORENSKRIVEREMBETE

22/9

Uts. 1 3 eks.

Grunnleiekontrakt.

lfgr. Nr. 55.-

Undertegnede Sofie Eilertsen, f. 5.2.-97, bortfester herved

tomt nr : 204

av min eiendom gnr. 94, bnr. 2 - Skjeggeby

til : Johnny Skarpnord,

født : 3/10-1951

og hustru : ugift

født :

for et tidsrom av 60 år.

Tomtens utstrekning og areal er som anført i tilhørende

kartforretning, pr. 29/9-1970,

tinglyst : 13/1-1971.

Arealet er : 1064.89 m<sup>2</sup>

I årlig leie betales Kr. 213.-tohundreogtretten, som

erlegges når melding om inkasso innløper,

første gang : 15/1-1971.

Leier kan ikke uten grunneiers samtykke overdra tomten til andre, heller ikke delvis fremleie. Til sikkerhet for grunnavgiften har grunneier 1. prioritets panterrett i de på tomten oppførte bygninger, og i branntilfelle dissas assuransesum og festekontrakt.

Er ikke grunnleien betalt inne 3 - tre - måneder etter forfallstid, er grunneier berettiget til etter forutgående forliksprøve, men uten lovsmål og dom, å sette pantet til offentlig auksjon til fyldestgjørelse av sin fordring, med renter og omkostninger. Leier må finne seg i de bestemmelser som måtte bli fattet av bygnings- eller reguleringsvesen. Eier og leier har gjensidig rett til hvert 10. år å justere festeavgiften på grunnlag av konsumprisindeksen.

Vend!

Alle omkostninger ved opprettelse av denne kontrakt, oppmåling, tinglysing, stempelavgift o.l. bæres av leieren.

Tillegg som skal gjelde så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomten:

1. Grunnleiekontrakten skal ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt. Dog forbeholder grunneieren seg rett til med Husbankens samtykke å forhøye leieavgiften overensstemmende med bestemmelsene i grunnleiekontrakten etter utløpet av hvert 10. år.
2. Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken eller kommunen i tilfelle leieledighet skal være berettiget til å sette inn ny leier for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Den betingede panterett til bygningen(e) på tomta for leieavgiften skal bare ha 1. prioritet for forfalleavgift for ett år foruten retten til fremtidig leieavgift.
5. Forkjøpsrett, samt godkjennelse ved overdragelse av leieretten, frafalles for alltid.

Hafslundsøy den 21/9 1971.

Som grunneier:

.....*Sofie Eilertsen*.....

Som grunnleier:

.....*Johnny Spangnord*.....

Vi bekrefter at dokumentet er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

1. ....*Helge Johansen*.....

2. ....*Per Christ*.....



**Salg av H. Halvorsens vei 45, 1734 Hafslundsøy,  
gnr. 2094, bnr. 2, fnr. 204 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune  
Eier: Johnny Skarpnord**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3124,- kroner Forfallsdato: 15.01.2025

Neste avtalte regulering: Festekontrakt utgår 14.1.2031. Ny festeavgift iht tomtefesteloven beregnes etter tomtens markedsverdi

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Iht Tomtefesteloven reguleres etter KPI hvert 10. år

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 15.1.2021

Avtalt utløp av festekontrakten: 15.1.2031

Er fester ajour med betaling av festeavgift? X Ja Nei  
Hvis Nei: utestående beløp kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja X Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja X Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Kan innløses iht. Tomtefesteloven

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja X Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt? Ja X Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 0533.02.15285

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 915 95 997 E-post eilertsenar@gmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Ine M. Bredholt  
Daglig leder/Eiendomsmegler  
[ine.meisund.bredholt@aktiv.no](mailto:ine.meisund.bredholt@aktiv.no)

**FERDIGATTEST**

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

**Sakar. 130/75**

Dato, avsluttende synsforr.

**14.6.1977**

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| Arbeidssted    | Halvorsensv. 45, 1700 H.øy                    |
| Arbeidets art  | Nybygg                                        |
| Bygningens art | Boligbygg                                     |
| Byggherre      | Johnny Skarpnord                              |
| Byggemelder    | " "                                           |
| Ansvarshavende | Murm. Jon Skarpnord, Nordbyvn. 106, 1700 H.øy |

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader :

Tune den 14.6.1977

for **BYGNINGSSJEFEN**

*Odd Kristiansen*  
Odd Kristiansen



# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

|                   |                                        |                 |      |                 |   |                 |     |                    |  |
|-------------------|----------------------------------------|-----------------|------|-----------------|---|-----------------|-----|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3105                                   | <b>Gårdsnr.</b> | 2094 | <b>Bruksnr.</b> | 2 | <b>Festenr.</b> | 204 | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | H. Halvorsens vei 45, 1734 HAFSLUNDSØY |                 |      |                 |   |                 |     |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 4 433,08 kr            |
| Eiendomsskatt | 9 098,04 kr            |
| Feiing        | 1 536,00 kr            |
| Renovasjon    | 4 114,92 kr            |
| Vann          | 3 540,56 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>22 722,60 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                               | Grunnlag     | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------------------|--------------|-------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Fastgebyr renovasjon               | 1 stk        | 2 415,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 415,00 kr | 1 006,25 kr       |
| Restavfallsbeholder 180- 190 liter | 1 stk        | 1 700,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 700,00 kr | 708,31 kr         |
| Papirbeholder 180- 190 liter       | 1 stk        | 0,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr     | 0,00 kr           |
| Glass-/metall 140 liter            | 1 stk        | 0,00 kr     | 1/1   | 0 %        | 0,00 kr     | 0,00 kr           |
| Forbruk vann i fjor                | 117 m3       | 26,94 kr    | 1/1   | 0 %        | 3 151,69 kr | 3 151,69 kr       |
| Forbruk avløp i fjor               | 117 m3       | 41,70 kr    | 1/1   | 0 %        | 4 878,90 kr | 4 878,90 kr       |
| Eiendomsskatt Bolig                | 2527300 o/oo | 3,60 kr     | 1/1   | 0 %        | 9 098,00 kr | 3 790,85 kr       |
| Tilsyn/fyringsgebyr                | 3 løp        | 533,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 1 599,00 kr | 766,00 kr         |

| Vare                           | Grunnlag  | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år   |
|--------------------------------|-----------|-------------|-------|------------|---------------------|---------------------|
| Vannmålergebyr (til og med 1") | 1 stk     | 500,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 500,00 kr           | 208,31 kr           |
| Fastgebyr vann                 | 1 stk     | 1 960,00 kr | 1/1   | 0 %        | 1 960,00 kr         | 816,69 kr           |
| Fastgebyr avløp                | 1 stk     | 2 950,00 kr | 1/1   | 0 %        | 2 950,00 kr         | 1 229,19 kr         |
| Antatt forbruk vann i år       | 116 m3    | 26,94 kr    | 1/1   | 0 %        | 3 124,75 kr         | 1 291,29 kr         |
| Antatt forbruk avløp i år      | 116 m3    | 44,92 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 211,30 kr         | 2 153,53 kr         |
| Fakturert forbruk vann i fjor  | -71.95 m3 | 26,94 kr    | 1/1   | 0 %        | -1 938,15 kr        | -1 938,17 kr        |
| Fakturert forbruk avløp i fjor | -71.95 m3 | 41,70 kr    | 1/1   | 0 %        | -3 000,31 kr        | -3 000,34 kr        |
|                                |           |             |       | <b>Sum</b> | <b>31 650,18 kr</b> | <b>15 062,50 kr</b> |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.*

*Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

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

**FORBEHOLD VED 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: 16.05.2025

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

|            |      |          |      |          |   |          |     |             |  |
|------------|------|----------|------|----------|---|----------|-----|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 2094 | Bruksnr. | 2 | Festenr. | 204 | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|------|----------|---|----------|-----|-------------|--|

|                |             |                    |                                           |
|----------------|-------------|--------------------|-------------------------------------------|
| BruksenhetId   | 26743512    | Bygningstype       | Bolig                                     |
| Bygningsnummer | 6463657     | Bruksenhetsnummer  | H0101                                     |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse | H. Halvorsens vei 45, 1734<br>HAFSLUNDSØY |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 2            | 2     | 0             | 1      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type              | Produsent    | Modell         |
|------------|-------------------|--------------|----------------|
| Kjeller    | Oljefyringsanlegg |              |                |
| 1 etasje   | Vedovn            | Nordpeis AS  | Nordpeis N1-22 |
| U.etg      | Vedovn            | Jøtul Vedovn | Jøtul 1-40     |
| Kjeller    | Vedovn            | Jøtul Vedovn | Jøtul 1-40     |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |        | Siste utførte tiltak røykløp |        |
|---------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Dato                            | Type   | Dato                         | Type   |
| 01.02.2023                      | Tilsyn | 23.10.2023                   | Feiing |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

|                                                     |             |                           |                                           |
|-----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                 | 26735549    | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert                                |
| <b>Bygningsnummer</b>                               | 6457584     | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000                                      |
| <b>Bygningstatus</b>                                | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | H. Halvorsens vei 45, 1734<br>HAFSLUNDSØY |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26735549. |             |                           |                                           |

**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: 16.05.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

|                   |                                        |                 |      |                 |   |                 |     |                    |  |
|-------------------|----------------------------------------|-----------------|------|-----------------|---|-----------------|-----|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3105                                   | <b>Gårdsnr.</b> | 2094 | <b>Bruksnr.</b> | 2 | <b>Festenr.</b> | 204 | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | H. Halvorsens vei 45, 1734 HAFSLUNDSØY |                 |      |                 |   |                 |     |                    |  |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 10052672  | 470   | 13.01.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 117          |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | 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.

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 (Festegrunn)

|                |                  |                         |              |
|----------------|------------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | H.HALVORSENSV.45 | Beregnet areal          | 968.9        |
| Etablert dato  | 13.01.1971       | Historisk oppgitt areal | 1137         |
| Oppdatert dato | 17.01.2024       | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0                | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |                  |                         |              |
| Arealmerknader |                  |                         |              |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype           | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering             | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 2094/2, 2094/2/1, 2094/2/2, 2094/2/12, 2094/2/15, 2094/2/19, 2094/2/24, 2094/2/31, 2094/2/33, 2094/2/34, 2094/2/35, 2094/2/38, 2094/2/39, 2094/2/50, 2094/2/67, 2094/2/71, 2094/2/75, 2094/2/80, 2094/2/87, 2094/2/91, 2094/2/92, 2094/2/94, 2094/2/100, 2094/2/101, 2094/2/102, 2094/2/106, 2094/2/110, 2094/2/112, 2094/2/114, 2094/2/118, 2094/2/118/1, 2094/2/118/2, 2094/2/141, 2094/2/142, 2094/2/143, 2094/2/147, 2094/2/149, 2094/2/155, 2094/2/167, 2094/2/171, 2094/2/174, 2094/2/176, 2094/2/177, 2094/2/178, 2094/2/183, 2094/2/199, 2094/2/200, 2094/2/201, 2094/2/203, 2094/2/204, 2094/2/205, 2094/2/206, 2094/2/207, 2094/2/208, 2094/2/211, 2094/2/215, 2094/2/218                                                                                                                                                                      |
| Omnummerering<br>Omnummerering             | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 3003-2094/2/11, 3003-2094/2/14, 3003-2094/2/28, 3003-2094/2/40, 3003-2094/2/73, 3003-2094/2/151, 3003-2094/2/163, 3003-2094/2/182, 3003-2094/2/209, 3003-2094/2/216, 2094/2, 2094/2/1, 2094/2/2, 2094/2/12, 2094/2/15, 2094/2/19, 2094/2/24, 2094/2/31, 2094/2/33, 2094/2/34, 2094/2/35, 2094/2/38, 2094/2/39, 2094/2/50, 2094/2/67, 2094/2/71, 2094/2/75, 2094/2/80, 2094/2/87, 2094/2/91, 2094/2/92, 2094/2/94, 2094/2/100, 2094/2/101, 2094/2/102, 2094/2/106, 2094/2/110, 2094/2/112, 2094/2/114, 2094/2/118, 2094/2/118/1, 2094/2/118/2, 2094/2/141, 2094/2/142, 2094/2/143, 2094/2/147, 2094/2/149, 2094/2/155, 2094/2/167, 2094/2/171, 2094/2/174, 2094/2/176, 2094/2/177, 2094/2/178, 2094/2/183, 2094/2/199, 2094/2/200, 2094/2/201, 2094/2/203, 2094/2/204, 2094/2/205, 2094/2/206, 2094/2/207, 2094/2/208, 2094/2/211, 2094/2/215, 2094/2/218 |
| Etablering av feste<br>Etablering av feste | 13.01.1971               |                             |                           | 2094/2 (-1137), 2094/2/204 (1137)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6574437.57 | 622115.37 | 0 | Ja     | 968.9      |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                        | Rolle<br>Andel    | Adresse<br>Poststed                           | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
| SKARPNO RD JOHNNY<br>F031051***** | Fester (F)<br>1/1 | H. HALVORSENS VEI 45<br>1734 1734 HAFSLUNDSØY | Bosatt (B)         |
| EILERTSEN HEIDI ANNETT            | Hjemmelshaver (H) | OSCAR DAHLS VEI 39                            | Bosatt (B)         |



|                                |                          |                                   |            |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------|
| F150457*****                   | 1/2                      | 1285 1285 OSLO                    |            |
| EILERTSEN ARNE<br>F240360***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | ENSJØVEIEN 21 L<br>0655 0655 OSLO | Bosatt (B) |

## Adresse

**Vegadresse:** H. Halvorsens vei 45

**Adressetilleggsnavn:**

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

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 6463657    |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB) | 14.06.1977 |
| 2  | 6457584    |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 02.05.1990 |

### 1: Bygning 6463657: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.06.1977

#### Bygningsdata

|                  |                                     |                    |     |
|------------------|-------------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                           | BRA Bolig          | 209 |
| Sefrakminne      | Nei                                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                                 | BRA Totalt         | 209 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering                 | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk                | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Sentralvarme      | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 14.06.1977 | 15.06.1977 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse              | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | H. Halvorsens vei 45 | H0101    | 2094/2/204 | 209 | 5   | 1   | 2  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 153       | 0         | 153     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 56        | 0         | 56      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygning 6457584: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 02.05.1990

#### Bygningsdata

|               |                              |           |  |
|---------------|------------------------------|-----------|--|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig |  |
|---------------|------------------------------|-----------|--|

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          | 45  |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 45  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 11.10.1989 | 11.10.1989 |
| Igangsettingstillatelse | 01.11.1989 | 01.11.1989 |
| Tatt i bruk             | 02.05.1990 | 02.05.1990 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse              | Br.enhet | Eiendom    | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|----------------------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | H. Halvorsens vei 45 | -        | 2094/2/204 | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 45        | 45      | 0         | 0         | 0       |



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.05.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

|            |                                        |          |      |          |   |          |     |             |  |
|------------|----------------------------------------|----------|------|----------|---|----------|-----|-------------|--|
| Kommunenr. | 3105                                   | Gårdsnr. | 2094 | Bruksnr. | 2 | Festenr. | 204 | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | H. Halvorsens vei 45, 1734 HAFSLUNDSØY |          |      |          |   |          |     |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                           |                                                |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| Id             | 201701                                                                                                                                                                                                    |                                                |  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg                                                                                                                                                              |                                                |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                   |                                                |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                 |                                                |  |
| Ikrafttredelse | 10.10.2024                                                                                                                                                                                                |                                                |  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf</a> |                                                |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                                  | 969 m <sup>2</sup>                             |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                                          | H310_Aktsomhet kvikkleire                      |  |
|                | KPFare                                                                                                                                                                                                    | Ras- og skredfare                              |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                  | 969 m <sup>2</sup>                             |  |
|                | BestemmelseOmrådenavn                                                                                                                                                                                     | BS_Lav-moderat fortetting                      |  |
|                | KPBestemmelseHjemmel                                                                                                                                                                                      | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                                  | 969 m <sup>2</sup>                             |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                                 | Bebyggelse og anlegg,Nåværende                 |  |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 24008                                                                                                                             |
| <b>Navn</b>           | Hoppveien-Hafslundsøy                                                                                                             |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                             |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.03.1971                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1501/2408.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1501/2408.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 146 m <sup>2</sup>                                                                                                |
|                       | <b>Formål</b> Kjørevei                                                                                                            |
|                       | <b>Delareal</b> 822 m <sup>2</sup>                                                                                                |
|                       | <b>Formål</b> Boliger                                                                                                             |



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-2094/2/204, H. Halvorsens vei 45, 1734 HAFSLUNDSØY



### Risiko

| Navn               | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|--------|
| Radonutsatt område | 05.05.2025     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn       | Sist oppdatert | Status         |
|------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire | 05.05.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

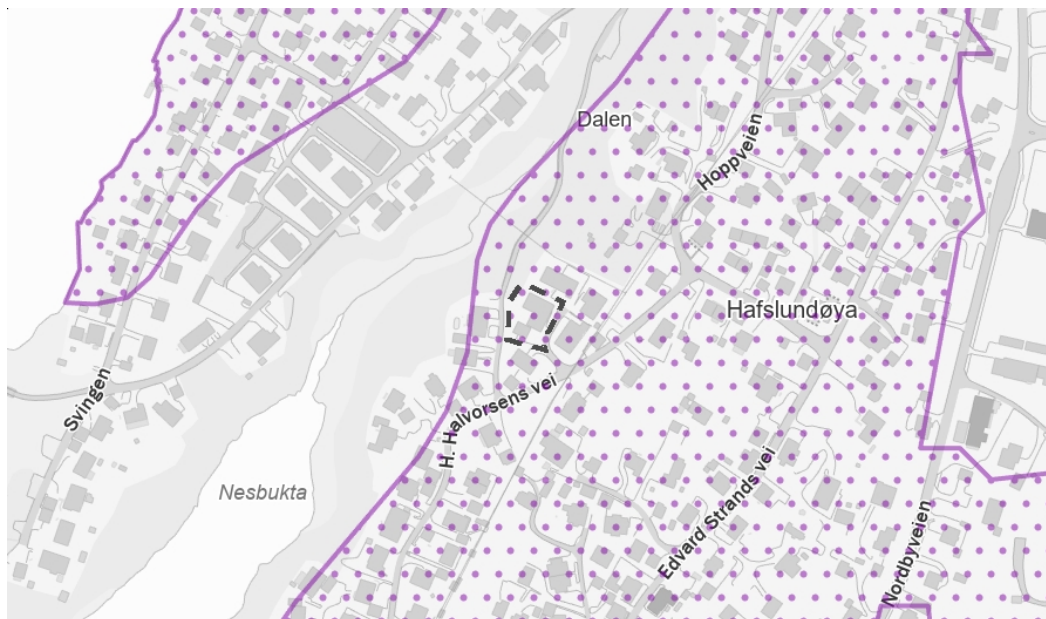
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 1.8 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 1.3 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 1.3 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 05.05.2025     | Ikke funnet | 0.02 km                   |
| Forurenset grunn                                         | 05.05.2025     | Ikke funnet | 0.31 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 05.05.2025     | Ikke funnet | 0.31 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 05.05.2025     | Ikke funnet | 0.11 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 05.05.2025     | Ikke funnet | 111.6 km                  |
| Stormflo                                                 | 08.04.2025     | Ikke funnet | 1.8 km                    |
| Støysoner                                                | 07.04.2025     | Ikke funnet | 0.21 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.

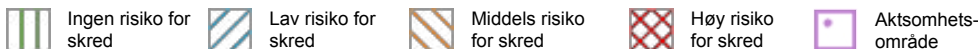
## Kvikkleire

Sist sjekket: 05.05.2025

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



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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.

Aktsonhetskartet 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:

05.05.2025

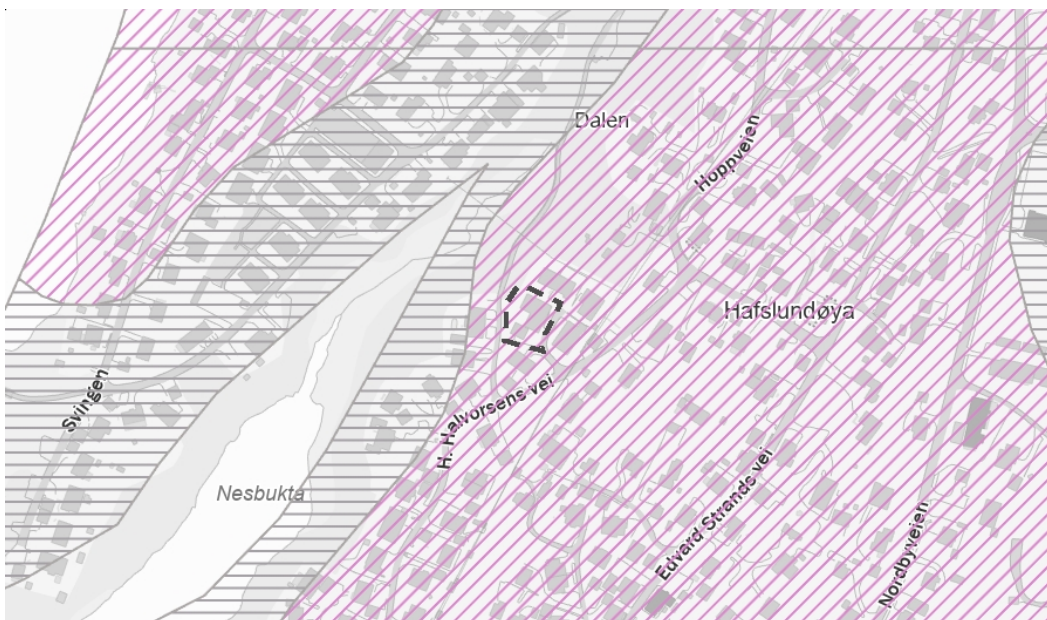
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjenne tegne 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/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

|               |                 |                 |    |
|---------------|-----------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3105 2094/2/204 |                 |    |
| Utskriftsdato | 16.05.2025      | Antall datasett | 19 |

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

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

#### 4 Berørte datasett

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

#### 15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



## Om datasettet

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

## Tegnforklaring

|                                                           |                                     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg                | Bebyggelse og anlegg - Nåværende    |
| KpArealformålOmråde - Grønnstruktur                       | Grønnstruktur                       |
| KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende               | Friområde - Nåværende               |
| KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur | Samferdsel og teknisk infrastruktur |
| KpFareSone                                                | Rasfare                             |
| KpAngittHensynSone                                        | Fiomfare                            |
| KpBestemmelseOmråde                                       | Bevaring naturmiljø                 |
| KpFareGrense                                              | Bestemmelseområde                   |
| KpAngittHensynGrense                                      | Faresone grense                     |
| KpBestemmelseGrense                                       | KpAngittHensynGrense                |
| KpJuridiskLinje                                           | Bestemmelsegrense                   |
| KpInfrastrukturLinje                                      | Forbudsgrense vassdrag              |
| KpOmråde                                                  | Kraftledning                        |
| KpArealGrense                                             | Kommuneplanområde                   |
|                                                           | Grense for arealformål              |

## Kommuneplanområde

| PlanID | Plannavn                                     | Link                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 201701 | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701) |

## Formålsområde

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

## Bestemmelseområde

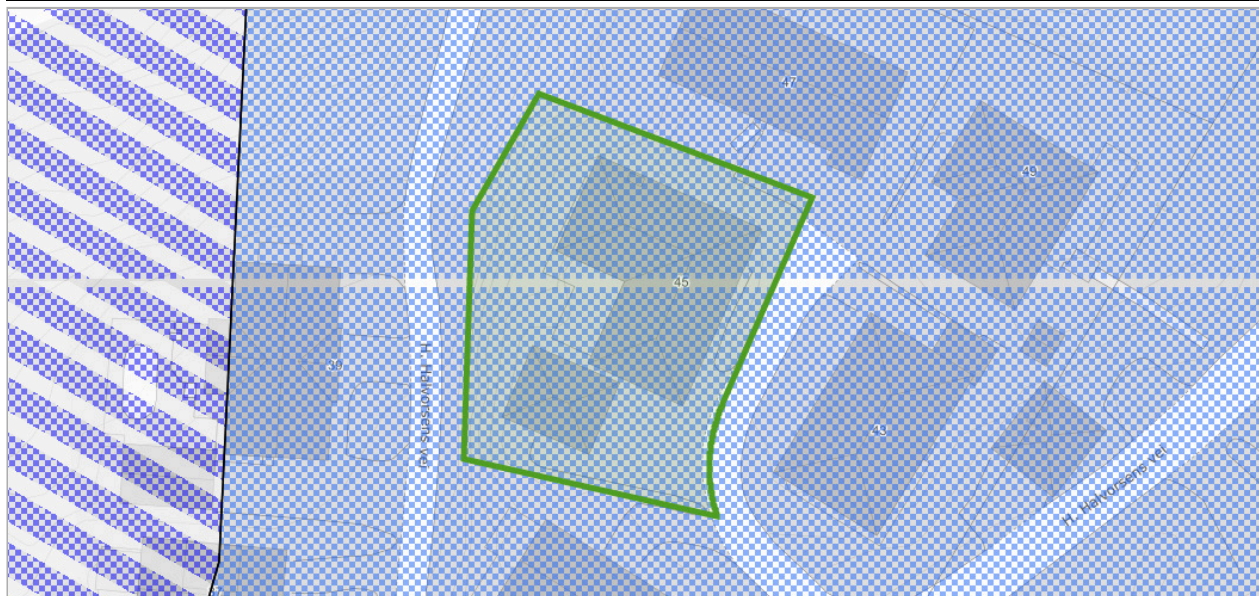
| Bestemmelseshjemmel                                | Navn                      |
|----------------------------------------------------|---------------------------|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | BS_Lav-moderat fortetting |

## Faresone

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

## 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

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Stor                                 |
|  | Svært stor, men usammenhengende/tynn |

### Objekter

| Mulighet for marin leire | Løsmassetype                      |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Stor                     | Fyllmasse (antropogent materiale) |

## Oppheving av reguleringsplaner

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Sarpsborg kommune | Versjon | 16.01.2025 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

### Objekter

| Planid | Plannavn              |
|--------|-----------------------|
| 24008  | Hoppveien-Hafslundsøy |

## REGULERINGSPLAN

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|                                            |                               |
|--------------------------------------------|-------------------------------|
| RbFormålOmråde - Fellesområder             | Felles lekeareal              |
| RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder | Kjøreveg                      |
|                                            | Gang sykkelveg                |
| RbFormålOmråde - Bygeområder               | Boliger med tilhørende anlegg |
| RbFormålOmråde - Spesialområder            | Friluftsområde på land        |
| RpOmråde                                   | Planområde                    |
| RpFormålGrense                             | RpFormålGrense                |
| RpGrense                                   | RpFormålGrense                |
|                                            | Planens begrensning           |
|                                            | Planens begrensning           |
|                                            | Planens begrensning           |
| RpPåskrift                                 | Felt navn                     |
|                                            | Udefinert                     |

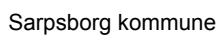
### Planområde

| PlanID | Plannavn             | Link                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24008  | Hoppveien-Hafslundøy | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=24008">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=24008) |
| 24027  | Skarpnord            | <a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=24027">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=24027) |

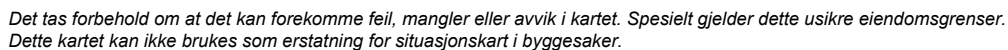
### Formålsområde - Pbl 1985

| Feltbetegnelse     | Reguleringsformål    | Utnyttelse |
|--------------------|----------------------|------------|
| -                  | (310) Kjørevei       | -          |
| SF3 Friluftsområde | (613) Friluftsområde | -          |
| -                  | (110) Boliger        | -          |





Eiendom: 2094/2/204  
Adresse: H. Halvorsens vei 45  
Dato: 16.05.2025  
Målestokk: 1:1000





## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i><br>Område for boliger med tilhørende anlegg                    |
|    | <i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)</i><br>Kjøreveg                                       |
|    | Gang/sykkelveg                                                                                                   |
|    | <i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 1)</i><br>Friområder                                      |
|    | <i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i><br>Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)                  |
|    | <i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i><br>Friluftsområde (på land)                                  |
|    | <i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i><br>Felles parkeringsplass                                     |
|    | Felles lekeareal for barn                                                                                        |
|    | <i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 og 2008)</i><br>Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse |
|    | Øvrige kommunaltekniske anlegg                                                                                   |
|    | <i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i><br>Veg                                               |
|    | Gang/sykkelveg                                                                                                   |
|    | Parkering                                                                                                        |
|    | <i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i><br>Friområder                                                 |
|    | <i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i><br>Friluftsområde i sjø og vassdrag                      |
|   | <i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i><br>Regulerings- og bebyggelsesplanområde                      |
|  | Planens begrensning                                                                                              |
|  | Faresonegrense                                                                                                   |
|  | Formålsgrense                                                                                                    |
|  | Byggegrense                                                                                                      |
|  | Bebyggelse som inngår i planen                                                                                   |
|  | Regulert senterlinje                                                                                             |
|  | Avkjørsel                                                                                                        |
| Abc                                                                                 | Påskrift feltnavn                                                                                                |
| Abc                                                                                 | Påskrift reguleringsformål/arealformål                                                                           |
| Abc                                                                                 | Påskrift areal                                                                                                   |





# SARPSBORG KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

## **HOPPVEIEN - HAFSLUNDSØY**

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

**Planområdet er regulert med følgende formål:**

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friluftsområder

**Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Kommunal og Arbeidsdepartementet 22.03.1971**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **28.07.1970**

Revidert: **22.03.1971**



1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Husene skal ha sadeltak med takvinkel  $22\frac{1}{2}^{\circ}$ .
3. Tomtene tillates kun bebygget med enebolig på 1 etasje. Der hvor terrenget tilsier det kan boligene bygges med underetasje. Innredning av underetasje kan tillates innenfor rammen av byggeforskriftene.
4. Garasje kan bygges frittstående eller i tilknytning til boligen. I begge tilfeller skal denne utføres i samme arkitektoniske stil som boligen.
5. All inngjerding av eiendommene mot vei eller naboeiendom må løses enhetlig og fortrinnsvis i form av beplantning. Gjerders utførelse, farge og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer eller redusere trafiksikkerheten.
7. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune til anvendelse.
8. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
9. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.



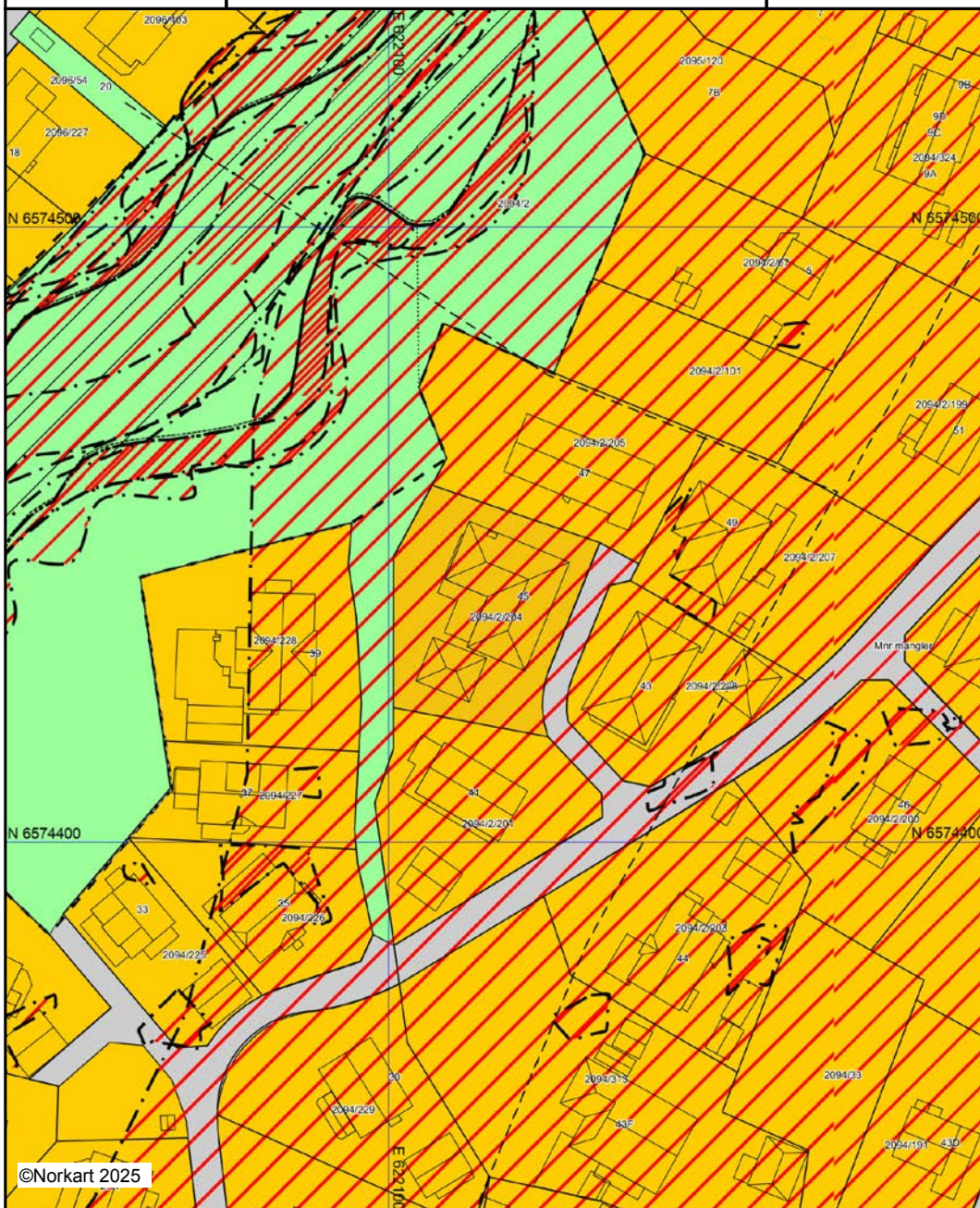
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 2094/2/204  
Adresse: H. Halvorsens vei 45  
Utskriftsdato: 16.05.2025  
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

|                                                                                   |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>                                        |                                          |
|  | Faresone grense                          |
|  | Faresone - Ras- og skredfare             |
|  | Faresone - Flomfare                      |
|  | Støysonegrense                           |
|  | Angitthensyngrense                       |
|  | Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø |
|  | Bestemmelsegrense                        |
|  | Bebyggelse og anlegg - nåværende         |
|  | Veg - nåværende                          |
|  | Frnområde - nåværende                    |
|  | Forbudsgrense vassdrag                   |
|  | Kraftledning - nåværende                 |
| <i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>                                    |                                          |
|  | Planområde                               |
|  | Grense for arealformål                   |



## 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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# 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



For eiendommen:

**Adresse:**  
H. Halvorsens vei 45, 1734 Hafslundsøy  
gnr. 2094, bnr. 2, fnr. 204 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

**Oppdragsnummer:**  
1109250023

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

**Saksbehandler:** Ine M. Bredholt

**Telefon:** 911 55 707

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger 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 videreformidlet 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: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# 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 budforhøvelser, 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.

**aktiv.**  
Tar deg videre