

Hagastuveien 28

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Hagastuveien 28

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

26

Eiendommen





Velkommen til

Hagastuveien 28

Kort fortalt:

- Enebolig som er innredet med bad, kjøkken og soverom i hver etasje
- Stor, solrik uteplass
- Romslig tomt på 822 kvm
- Uinnredet kjeller
- Fin beliggenhet i et etablert nabolag
- Kort vei til flotte turmuligheter, dagligvarehandel, busstopp mv.
- Behov for oppgraderinger kommende tid, men ikke akutt
- Godt utgangspunkt og bra potensiale for videre utnyttelse

Dette er en innholdsrik enebolig med normal standard, og noe vedlikeholdsbehov. Alt fungerer pr. i dag, men man må påregne oppgraderinger. Eneboligen har vært leid ut de senere år, men selges uten eksisterende leieforhold.

Hagastuveien 28

Prisantydning 3 490 000

Bruksareal 304,0 m²

BRA-I 272,0 m²

BRA-E 32,0 m²

TBA 72,0 m²

Soverom 4

Etasje 3

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 822 m²

Byggeår 1959





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig
Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





























Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hagastuveien på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune, i et etablert boligområde utenfor Sarpsborg sentrum. Hafslundsøy er et boligområde med småstedspreget beliggende på vestsiden av Glomma. Området har dagligvarehandel, skole, barnehager og idrettstilbud i nærområdet. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Sarpsborg sentrum ligger få kilometers kjøreavstand fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av handel, serveringssteder og offentlige tjenester. Det er bussforbindelser i området mot sentrum og øvrige deler av kommunen. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Glomma og i nærliggende friområder og skogsområder.

Innhold

2. Etasje:

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad og walk-in closet.

1. Etasje:

Vindfang, trapperom, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og walk-in closet.

Kjeller:

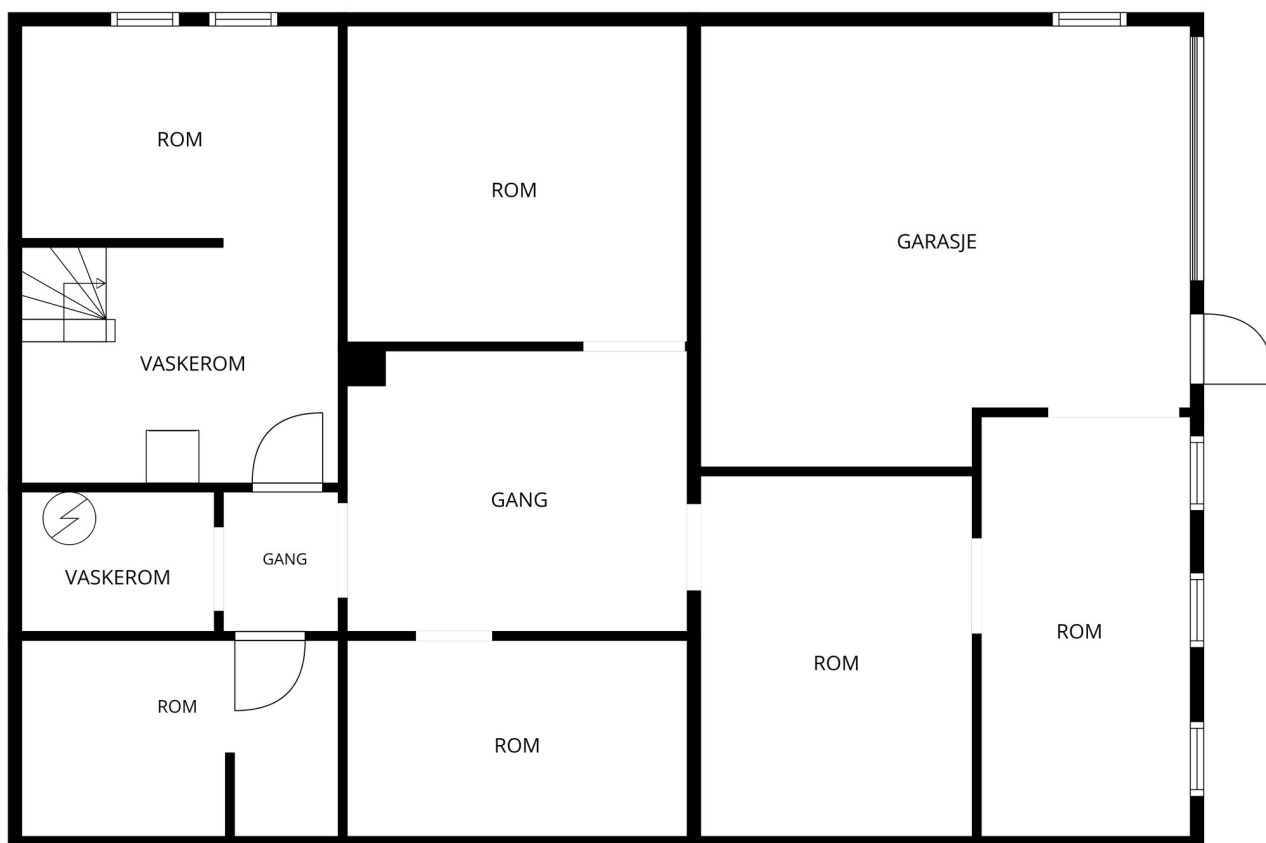
6 boder og gang.

BRA 304,0 m²

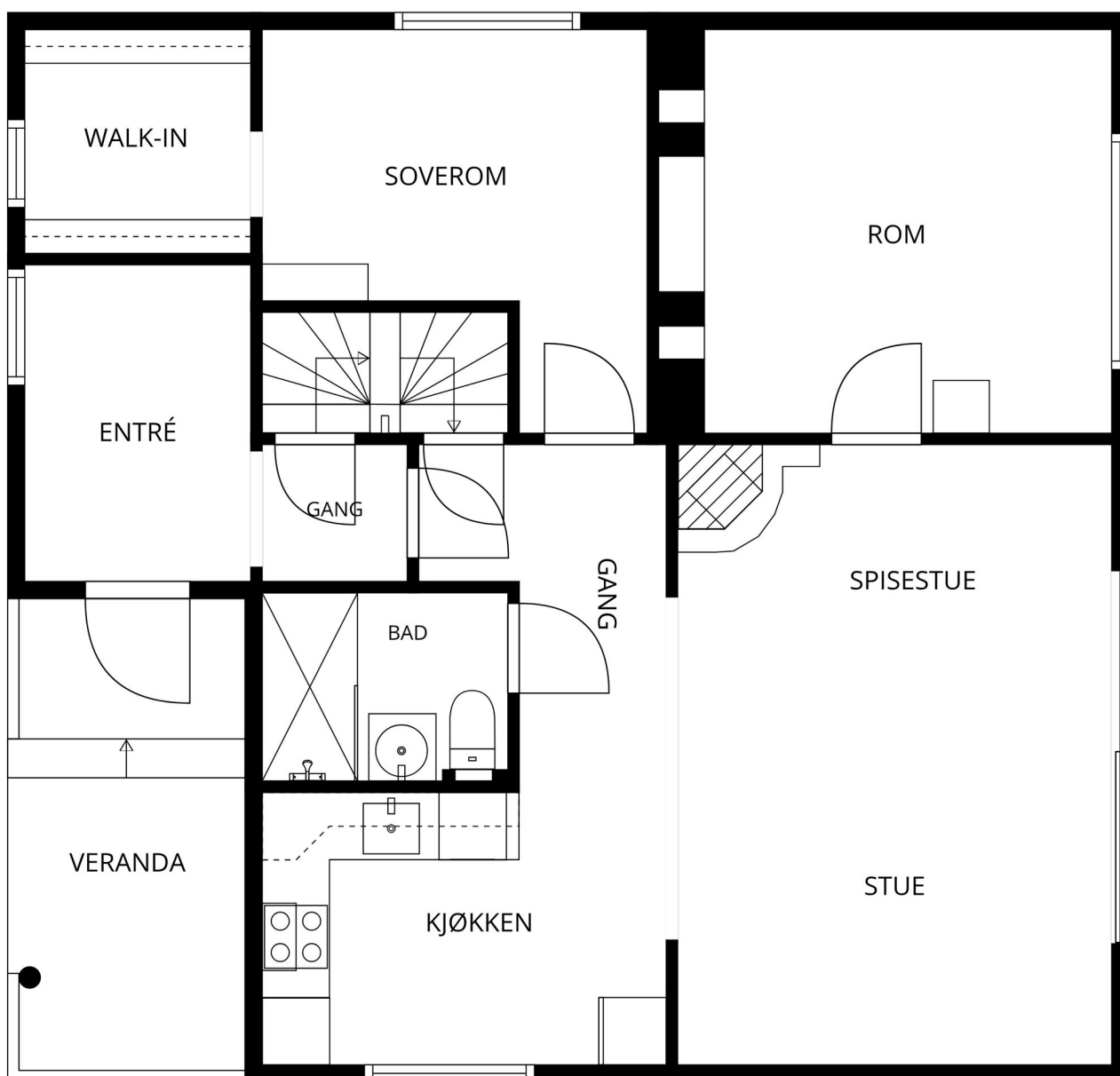
BRA-I 272,0 m²

BRA-E 32,0 m²

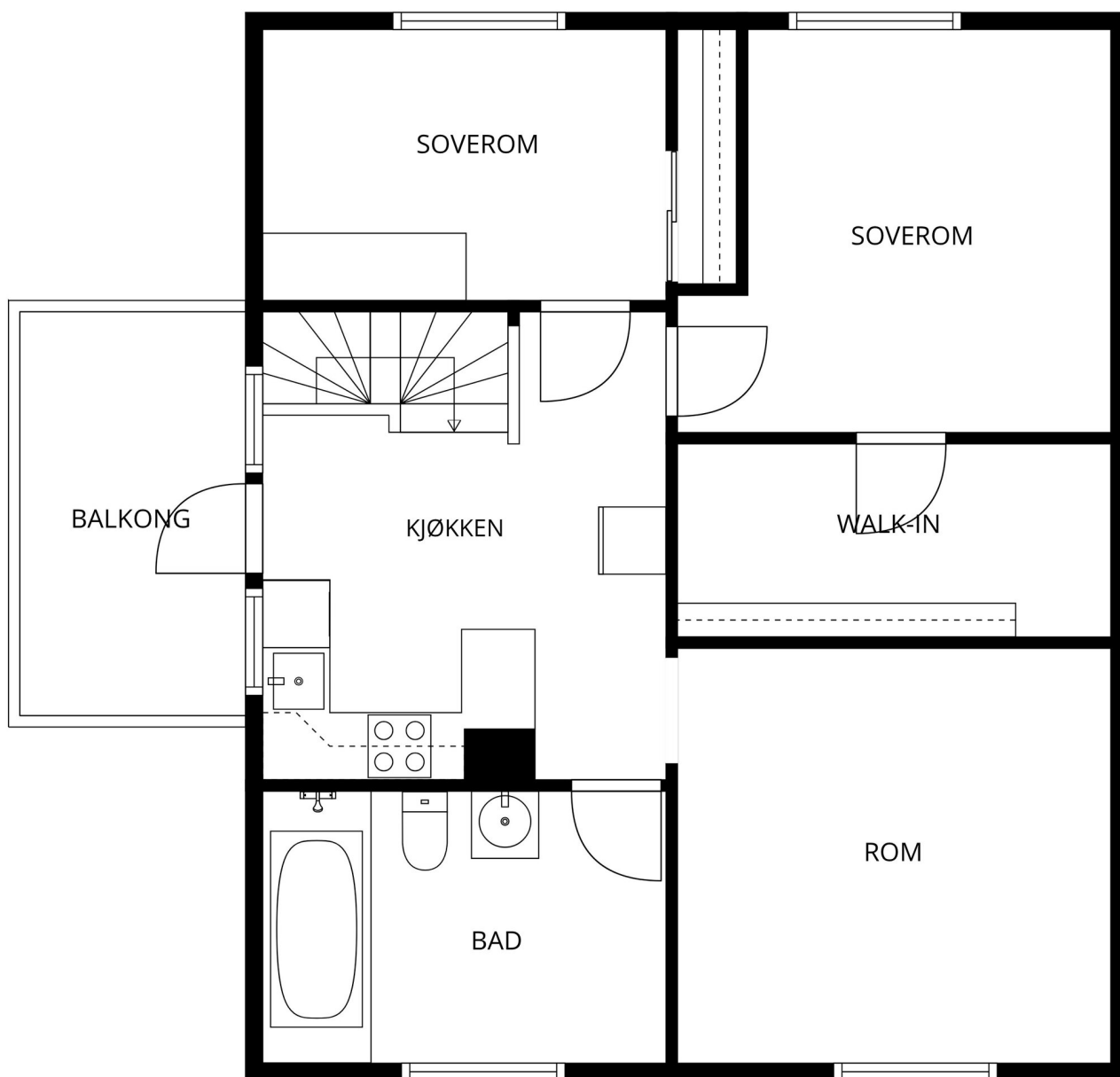
TBA 72,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 304,0 m²

- BRA-i: 272,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 72,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Bolig med normal standard for byggeåret, men med flere avvik knyttet til alder, fukt og vedlikehold. De mest vesentlige forholdene gjelder fukt i kjeller/rom under terreng, drenering, grunnmur og gulv mot grunn. Utvendig er det registrert eldre takteking, lekkasje i takrenner, råteskader i kledning/rekkverk og generelt vedlikeholdsbehov på vinduer, dører og terrasser. Innvendig er det varierende slitasje, planavvik i etasjeskiller, uferdige gulv i kjeller og eldre pipe med behov for oppfølging. Begge bad har avvik knyttet til fall, fliser, sluk/membran og sanitærutstyr. Det er også registrert tegn til skadedyraktivitet på loft og kjeller.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Parkering i garasje eller på gårdsplass. For parkering i gate, gjelder områdets egne bestemmelser.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Vi tok over boligen den 16.06.2017 og var boende der helt frem til november 2020. Det ble montert et lite kjøkken i 2.etg da vi flyttet inn. Da hadde vi en fin leilighet til bruk mens oppussingen pågikk i 1.etg. Når 1.etg var tilfredsstillende, flyttet vi ned og startet med

utleie av 2.etg. Dette pågikk helt til vi flyttet ut i 2020 og har siden leid ut 1. og 2. etg.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Feilene kommer frem i takstrapporten. utover dette så har bad i 1. etg. fremstått som problemfritt mens vi bodde i huset. Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger eller bemerkninger av leietaker om feil eller problemer med bad i 1. etg. Bad i 2.etg. har motfall til sluk. Dette har blitt løst med en svaber for å føre vannsøl ned i sluket. Bad 2. etg. har fremstått som problemfritt etter oppussing mens vi bodde i huset. Vi har ikke fått inn melding eller bemerkninger av leietaker om feil eller problemer i etterkant.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

2017, faglært.

Bad 1.etg. Alt rørarbeidet er lagt av rørlegger. Alt EL-installasjon er montert av elektriker. Maling, støping av gul, membran og flislegging har blitt utført av maler. Gjort på dugnad.

2017, faglært.

Kjøkken 2.etg Alt rør arbeidet er utført av faglært rørlegger. Alt EL-installasjon er montert av faglært elektriker. Kjøkkenet er montert av huseier. Gjort på dugnad.

Kjøkken 1.etg Alt rørarbeid er utført av faglært rørlegger. Alt EL-installasjon er montert av faglært elektriker. Kjøkkenet er montert av huseier. Gjort på dugnad.

2017, Faglært.

Teknisk rom/vaskerom kjeller. Varmtvannsbereder ble byttet ut av rørlegger. Ordinær stikkontakt på opprinnelig kurs er benyttet. Rør er provisorisk montert på vegg i påvente av oppussing i kjeller. Gjort på dugnad.

2017, faglært.

Bad 2. etg. Det er lagt opp vann og avløp for vaskemaskin, utført av faglært rørlegger. Det er montert avtrekksvifte med bryter, montert av faglært elektriker. Gjort på dugnad.

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

Ja. Det er observert tegn til fukt på loft i form av svertesopp. Dette fremkommer også i takstrapporten.

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

Ja. Tidligere huseier har utført alt tilbygg og påbygg på huset. I ettertid er det malt kledning og vinduer

etter behov.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Det er observert fukt i kjeller i form av kalkutslag på vegger. Det er rom uten gulv og betongdekke.

Er det utført arbeid med drenering?

2021, ufaglært.

Det ble lagt nye drenerør og grunnmursplast mot grunnmur på nordveggen, langs nedkjøring til bakgård. Det har blitt lagt en overvannsledning for takrenne foran huset og langs nordveggen som renner ut i bakgården. Terreng foran inngangsparti og nedkjøring til bakgård er formet og bygd opp med fall vekk fra huset.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, 2017, faglært.

Elektriker har trekt nye ledninger og montert nye brytere og stikkontakter der det har vært behov i boligen. Elektriker er brukt i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Vannrør i kjeller fra tidligere inntak over grund fikk lekkasje i 2024. I den sammenheng ble gulv pigget opp og ny vannledning har blitt trukket helt frem til teknisk rom/vaskerom under grund. Avløpsrør har vært av gammel støpejern. Denne hadde brudd og sprekkdannelse under boligen allerede da vi kjøpte boligen. Det ble lagt opp en provisorisk avløpsledning i kjeller da dette ble oppdaget. Det er nå lagt nytt avløp under grund sammen med ny vannledning.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

2024, faglært.

Ny vannledning er lagt under grund fra yttervegg til teknisk rom/vaskerom i Kjeller. Gjort på dugnad.

2024, ufaglært. Lagt ny avløpsledning fra yttervegg inn til teknisk rom/vaskerom i kjeller.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Det har vært perioder med kondens lekkasje fra varmepumpe ved bruk av AC kjøling om sommeren.

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

Ja. Det er setninger på garasje inn mot huset, uvist årsak. I periode vi har eid huset har setningene garasjen samt sprekkdannelsene på vegg mot nabo vært stabile. Det er setning på tilbygg til inngangsparti. Oppdaget skjevhet i gulv og tak. Det

er setning på tilbygg av terrasse og kjeller. Terrasse er støpt inn mot grunnmur og er muligens årsak til sprekkdannelse i grunnmur. Setninger på terrassen har blitt målt over tid av BIG gjennom forsikringsselskapet og ble konkludert med at dette er setninger som har satt seg, og at sprekkdannelsene mest sannsynlig er fra rundt byggeperioden.

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

Ja. Ildsted i 1.etg. har ikke vært i bruk under vårt eierskap. Krav om brannsikkert materiale foran ildsted er fjernet. Det må legges ny brannsikkert materiale foran peisen for at ildstedet blir godkjent. Pipe har ikke vært feiet siden den ikke har vært i bruk. Anbefaler å kontakte feier før ildsted tas bruk.

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

Ja. Det ble oppdaget rotter i kjeller vinteren 2017 i sammenheng med oppussing arbeid i kjeller. Forsikringsselskap ble kontaktet, hvor vi fikk klarsignal for å rive ut innredning av gulv og vegger i kjeller for å sanere. Flere feil og mangler ble oppdaget og rapportert til forsikringsselskapet. Det viste seg at skadedyrene hadde fri tilgang via åpen stakeluke og brudd i avløpsledning under huset. Feller og arbeid for å tette mulige åpninger for skadedyr har vært en pågående arbeid i huset. Ved mistanke av skadedyr i etterkant har forsikring og skadedyrfirma blitt kontaktet, hvor det ikke har vært påvist noe ny aktivitet. Det settes fortsatt ut feller for å forebygge mot skadedyrene etter anbefaling fra skadedyrfirma som har vært tilkalt gjennom forsikringsselskapet. Det anbefales å ferdigstille rørarbeidene i kjeller, støpe igjen gulv og tette mulige åpninger for inntrengning over grund.

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

Ja. Det er råteskader på kledning og vinduer i kjeller. Rekkverk til terrasse og balkong har råte. kledning i sin helhet har ikke vært besikket og det kan regnes med at det er noe råte i kledning også. Det er svertesopp på loft og kalkutslag og soppdannelser i kjeller.

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja. Denne er godkjent av kommunen til beboelse.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Tekkingen har mose.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Husk å holde takrenner frie for blader og annet avfall.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Påbygg er forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.
- Det er registrert tegn til mus eller rotte aktivitet på loftet, herunder ekskrementer og/eller gnagespor. Skadeomfanget vurderes som begrenset.

Tiltak

- Svertesopp på undertaket skyldes vanligvis høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Dette indikerer ugunstige fuktforhold, som over tid kan føre til muggvekst og skader på treverk. Det anbefales å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, kontrollere eventuell luftlekkasje fra innvendige rom, og vurdere lokal utbedring. Videre bør årsaken til fuktbelastningen kartlegges for å hindre videre vekst. Mus og rotteaktivitet kan over tid medføre skade på isolasjon, elektriske kabler og bygningsdeler, samt gi lukt og hygieniske utfordringer. Tiltak for fjerning og forebygging anbefales.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra forskjellige årtall på 80-tallet

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga.

lysforhold/temperatur. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:
- Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene. Det ble fortsatt funksjonstesting av enkelte vinduer og noen vinduer subber litt i karmen. Vindusomramming

står i kontakt med underbeslaget. Det er ikke montert vannbrettbeslag på enkelte vinduer i kjeller/underetasje.

Tiltak

- Utfør vedlikehold av vinduer. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre vinduenes funksjon og levetid. Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden. Fukt som suges opp i endevind og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt. Monteringsfugen mellom bunnkarmen og vegg er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter vegg nedenfor mot vanninntrengning.

Vinduer - kjeller,TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er registrert manglende vedlikehold som kan redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Utfør vedlikehold av vinduer. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre vinduenes funksjon og levetid. Fukt som suges opp i endevind og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt. Monteringsfugen mellom bunnkarmen og vegg er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter vegg nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag. Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Dører,TG2

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Døren har elde og bruksslitasje.

Tiltak

- Utfør vedlikehold av dører. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.

Balkongdører,TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass av ukjent alder i 2. etg. PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etg..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert manglende vedlikehold, på balkongdør i 2. etasje.

Tiltak

- Utfør vedlikehold av dører. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.

Dører - Kjeller,TG3

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes at døren må skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Garasjeporter,TG2

Boligen har tre stk leddporter av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert manglende vedlikehold, som vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Tiltak

- Utfør vedlikehold av dører. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3
Fra andre etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner. Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i betongkonstruksjoner. Terrasser har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er registrert råte i rekkverk på balkong i 2. etasje. Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Terrassebord har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Utvendige trapper,TG2

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Tiltak

- Utvendige trapper av tre har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Gulv mot grunn er av betongdekke. Kjelleren har støpte gulv på stedlige masser, som er en vanlig konstruksjonsløsning for byggeperioden. Det er ikke foretatt målinger av eventuelle høydeforskjeller i gulvene. Dette er vurdert som ikke nødvendig, da kjelleren ikke inneholder rom for varig opphold, men benyttes til boder og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet er stedvis pigget opp.

Tiltak

- Gulv mot grunn må utbedres og ferdigstilles.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Etasjeskiller. 1. etasje,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Etasjeskiller. 2. etasje ,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

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

måleavvik.

Tiltak

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

Pipe og ildsted,TG3

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Manglende ubrennbar plate på gulv under og foran ildsted medfører økt brannrisiko ved gnister, glør eller varm aske som kan falle ned på brennbar gulv. Forholdet oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav og kan føre til antennelse av gulvkonstruksjon eller gulvbelegg.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Rom Under Terreng,TG3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da alle vegger er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller anses generelt som en risikokonstruksjon med økt fare for fukt og biologisk vekst. Temperatur- og fuktvariasjoner kan gi kondens og råte over tid, særlig ved mangelfull ventilasjon og fuktsikring mot grunnen. Begrenset inspeksjon kan føre til at skader utvikler seg uoppdaget.

Regelmessig kontroll og gode fukttiltak anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller. Det er ikke adkomst til krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert fra utsiden. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Alt av organiske materialer bør fjernes. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har lakkert tretrapp til 2. etasje. Det er malt tretrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen til 2. etasje har elde og bruksslitaje.

Tiltak

- Tiltak:
- Den enkelte må selv avgjøre behov for tiltak.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas

tiltak på enkelte dører.

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Dører subber i karm/terskel.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.

Våtrom

2. Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket har fliser og panel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.

2. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 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.

Tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

2. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett, innebygd badekar med dujvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

1. Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Svertesopp i dusjsone skyldes høy fukt og utilstrekkelig ventilasjon, og kan gi misfarging og risiko for videre muggutvikling. Tiltak er grundig rengjøring med egnet middel, forbedring av lufting/avtrekk og sikre at overflater tørker raskt etter bruk. Fuger i overgang vegg/gulv må utbedres i dusjsone.

1. Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen dokumentasjon på membrans arbeider. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.

1. Etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kjøkken

2. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skader på benkeplater.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av benkeplater. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

2. Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:
- Ved kontroll av ventilasjonsavtrekket ble det utført papirtest. Papiret ble ikke holdt fast mot ventilen, noe som indikerer utilstrekkelig undertrykk og mangelfull avtrekksfunksjon. Avtrekket vurderes derfor ikke å være tilfredsstillende.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Fravær av mekanisk avtrekk kan medføre dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i kjøkkensonen over tid. Det anbefales, dersom det er teknisk mulig, å etablere mekanisk eller forsert avtrekk til friluft fra kokesonen for å sikre bedre ventilasjon og redusere risiko for kondens og luktproblemer. Det anbefales å få kjøkkenventilatoren kontrollert, da avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende.

1. Etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenet har en noe bruksslitasje.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er ikke fagmessig utført. Deler av vannledningene i boligen er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Deler av avløpsrørene i boligen er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Tiltak

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Varmtvannsbereder er koblet i stikkontakt. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3

Dagens drenering er fra ukjent år. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd. Estimert levetid på drens-systemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på det visuelle over terreng.

Vurdering av avvik:

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

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.

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter, TG3

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Der er montert provisoriske understøttelser i garasjen for å avlaste grunnmur.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler å utbedre sprekker i muren og følge med videre utvikling. Sprekker i grunnmur kan medføre økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning, samt videre nedbrytning av materialet. Videre kan sprekker i grunnmur gi adgang for skadedyr til andre konstruksjonsdeler av bygningen. Følg med på eventuell videre utvikling. Det anbefales å kontrollere grunnmuren nærmere. Der sprekker og eventuelle åpninger er mest fremtredende, bør det vurderes lokal utbedring i form av fuging og tetting.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Påbygg er forblendet med teglstein.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Malte trevinduer med 2-lags glass. Teak hovedytterdør.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass av ukjent alder i 2. etg. PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etg.

Enkel kjellerdør i tre. Terrasse oppført i

trekonstruksjoner. Terrasse oppført i betongkonstruksjoner. Trapp i trekonstruksjon.

Gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte flater. Innvendige tak har trepanel. Gulv mot grunn er av betongdekke. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Mursteinspipe og peis med innsats. Lakkert tretrapp til 2. etasje. Malt tretrapp til kjeller. Malte fyllingsdører og profilerte formpressede dører.

Tomt

Denne tomten er eiet.
822,00 kvm.

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av

gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.08.1991. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Flere rom er revet, som gjør det vanskelig å avgjøre bruken. Det er ikke garasjeport på tegning, men dobbel glassdør. Del av stue er nå soverom. Trapp fra garasje mangler. Rom merket bad er i dag kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet i tillegg til vedfyring.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Avløpsrør av støpejern og plast. Naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe i boligen. Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. 25 AHS med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i 1. etasje. 35 AHS med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i 2. etasje.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper

følgende omkostninger:

87 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

3 598 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 35 110,- for 2026.

Eiendomsskatt

6485,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 5034036.

Regulering

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2024-2036, med nåværende bebyggelse og anlegg, som formål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har

lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å

tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert

bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Sandra Ljostad Tangen og Mehdi Javadi.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hagastuveien 28. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2093, bnr. 27 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194260049.

Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva (minimum 54 599 inkl. mva)

Tilrettelegging: 12 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Vederlag er summert til kr. 121 549,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 846,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 122 395,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Hagastuveien 28

Nabolaget Rød - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Øya	3 min	🚶
Linje 138	0.2 km	
Sarpsborg stasjon	7 min	🚶
Linje RE20	3.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 36 min	🚶

Skoler

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.)	5 min	🚶
198 elever, 13 klasser	0.5 km	
Hafslund barneskole (1-7 kl.)	19 min	🚶
339 elever, 21 klasser	1.7 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
318 elever, 25 klasser	1.7 km	
Borg videregående skole	8 min	🚶
680 elever, 44 klasser	4.3 km	
St. Olav videregående skole	9 min	🚶
860 elever, 42 klasser	4.2 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

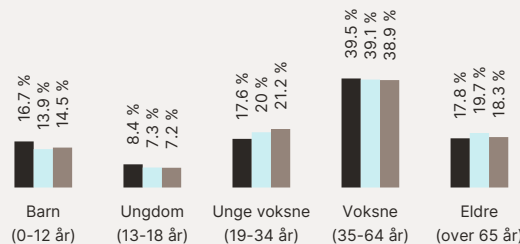


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rød	966	411
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hafslundsøy barnehage (1-5 år)	21 min	🚶
100 barn	1.9 km	
Baneveien barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
79 barn	2 km	
Mobakken barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
34 barn	2.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Hafslundsøy	14 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.2 km	
Rema 1000 Iseveien	5 min	🚶
Søndagsåpent	2.7 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 2026

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

 Støynivået
Lite støynivå 82/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

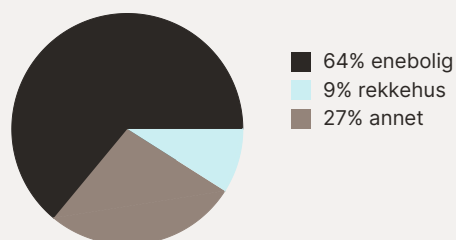
 Hafslundsøy skole 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.6 km

 Hafslundbanen ballbane 6 min 
Fotball 0.6 km

 Family Sportsklubb Iseveien Senter 5 min 

 Sports Club Sarpsborg 6 min 

Boligmasse

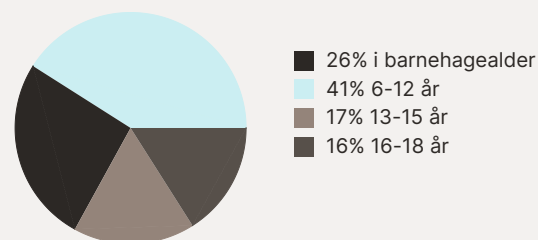


Varer/Tjenester

 Storbyen 9 min 

 Boots Apotek Hafslundsøy 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

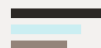
Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

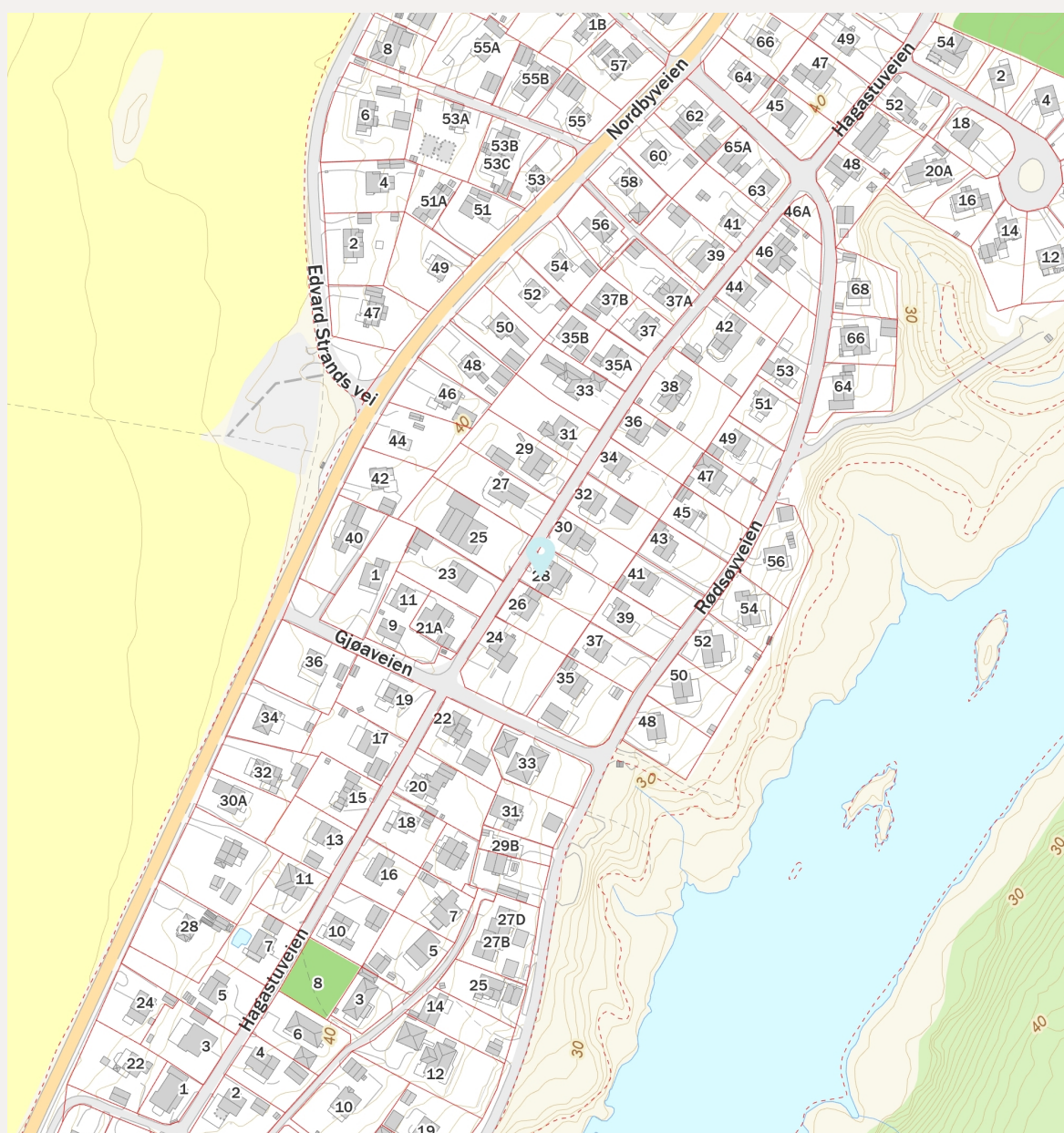
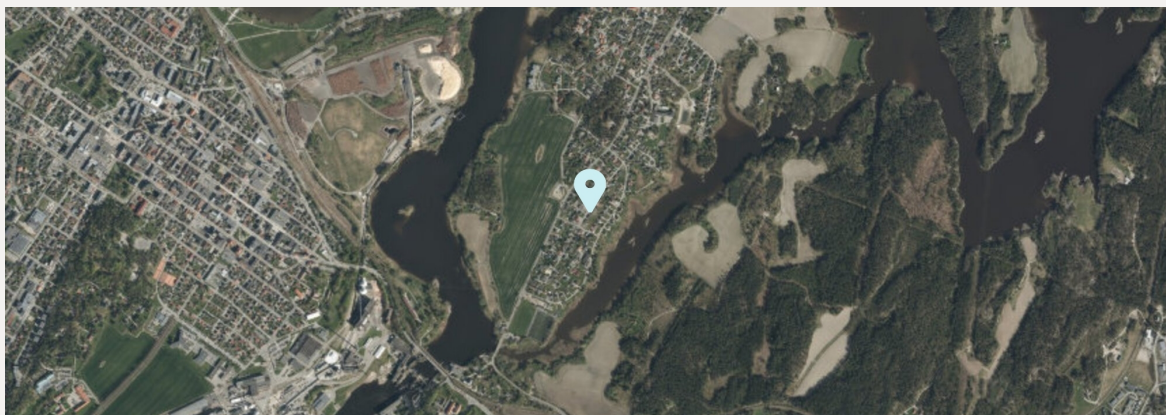
 Rød
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY



SARPSBORG kommune



gnr. 2093, bnr. 27

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 06.06.2026

Oppdragsnr.: 22348-1228

Eiendomsverdi ref nr: PS1211

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solli Gressløs



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Kenneth Solli Gresslås

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@witek.no

994 82 201

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble opprinnelig oppført i år 1959 og renovert i senere tid.

Bolig med normal standard for byggeåret, men med flere avvik knyttet til alder, fukt og vedlikehold.
De mest vesentlige forholdene gjelder fukt i kjeller/rom under terreng, drenering, grunnmur og gulv mot grunn.
Utvendig er det registrert eldre takteking, lekkasje i takrenner, råteskader i kledning/rekkverk og generelt vedlikeholdsbehov på vinduer, dører og terrasser.
Innvendig er det varierende slitasje, planavvik i etasjeskiller, uferdige gulv i kjeller og eldre pipe med behov for oppfølging.
Begge bad har avvik knyttet til fall, fliser, sluk/membran og sanitærutstyr.
Det er også registrert tegn til skadedyraktivitet på loft og kjeller.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

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

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggede bordkledning.
Påbygg er forblendet med teglstein.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Teak hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass av ukjent alder i 2. etg.
PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etg..
Enkel kjellerdør i tre.
Terrasse oppført i trekonstruksjoner.
Terrasse oppført i betongkonstruksjoner.
Trapp i trekonstruksjon.
Garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Mursteinspipe og peis med innsats.
Lakkert tretrapp til 2. etasje.
Malt tretrapp til kjeller
Malte fyllingsdører og profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg
Veggene har fliser.
Taket har fliser og panel.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Servant, veggmontert toalett, innebygd badekar med dujvegg og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etg
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etg
Innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 1. etg
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Avløpsrør av støpejern og plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i boligen.
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
25 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 1. etasje.
35 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	304 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	304 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.08.1991. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

Flere rom er revet, som gjør det vanskelig å avgjøre bruken. Det er ikke garasjeport på tegning, men dobbel glassdør.

Første etasje:

Del av stue er nå soverom.
Trapp fra garasje mangler.

Andre etasje:

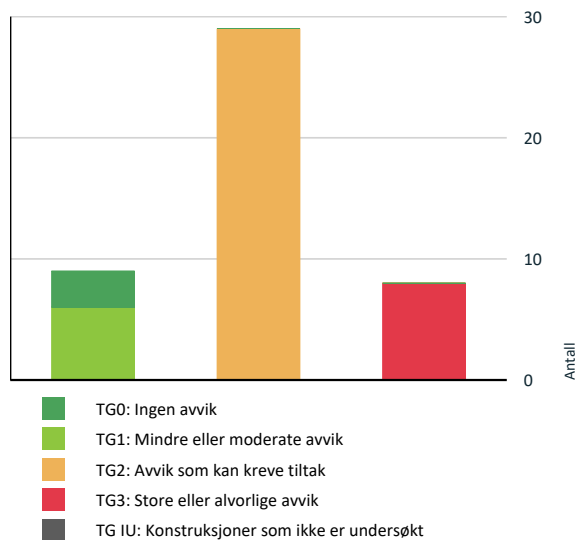
Rom merket bad er i dag kjøkken.

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet.

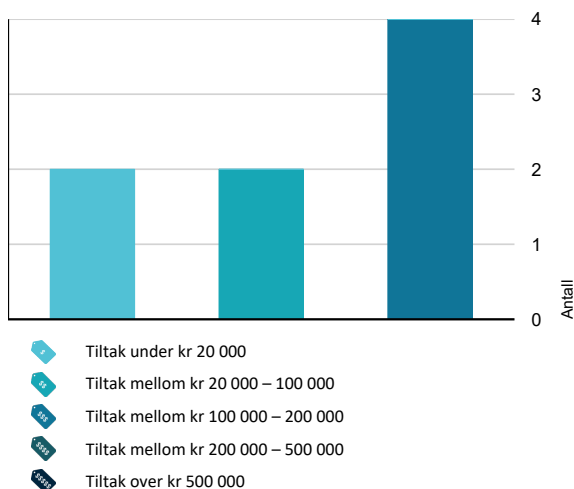
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - Kjeller [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasjeporter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller. 1. etasje	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskiller. 2. etasje	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Standard
Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold
Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har mose.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Husk å holde takrenner frie for blader og annet avfall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i takrenne



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggede bordkledning.
Påbygg er forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget.

Det er registrert tegn til mus eller rotte aktivitet på loftet, herunder ekskrementer og/eller gnagespor. Skadeomfanget vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Svertesopp på undertaket skyldes vanligvis høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Dette indikerer ugunstige fuktforhold, som over tid kan føre til muggvekst og skader på treverk.

Det anbefales å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, kontrollere eventuell luftlekkasje fra innvendige rom, og vurdere lokal utbedring. Videre bør årsaken til fuktbelastningen kartlegges for å hindre videre vekst.

Mus og rotteaktivitet kan over tid medføre skade på isolasjon, elektriske kabler og bygningsdeler, samt gi lukt og hygieniske utfordringer. Tiltak for fjerning og forebygging anbefales.

Tilstandsrapport



Undertaket er misfarget.



Det ga ikke indikasjon på fukt på befæringsdato

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er fra forskjellige årtall på 80-tallet

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

De tilfældige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Det ble fortatt funksjonstesting av enkelte vinduer og noen vinduer subber litt i karmen.

Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.

Det er ikke montert vannbrettbeslag på enkelte vinduer i kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av vinduer.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden. Fukt som suges opp i endevog og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning.

Tilstandsrapport



Vindusomramming står i kontakt med underbeslaget.



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert manglende vedlikehold som kan redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utfør vedlikehold av vinduer.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre vinduenes funksjon og levetid.

Fukt som suges opp i endaved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

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

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Feil utførelse på omramming



Råteskadet vindu



Vindu fra byggeår

Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

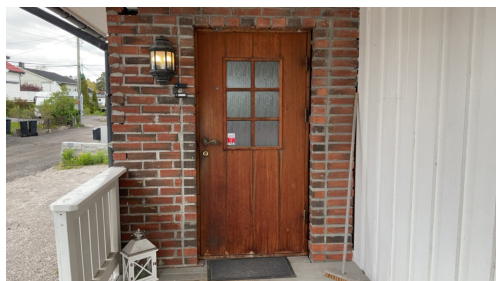
Døren har elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av dører.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.



Balkongdører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-las glass av ukjent alder i 2. etg.
PVC balkongdør med 2-lags glass fra 2013 i 1. etg..

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold, på balkongdør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av dører.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, trekk, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.

TG 3 Dører - Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at døren må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Garasjeporter

Beskrivelse

Boligen har tre stk leddporter av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende vedlikehold, som vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør vedlikehold av dører.

Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon, fuktskader og forkortet levetid. Det anbefales å utbedre vedlikeholdet for å sikre dørenes funksjon og levetid.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra andre etasje er det utgang til terrasse oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Fra første etasje er det utgang til terrasse oppført i betongkonstruksjoner.

Terrasser har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert råte i rekkverk på balkong i 2. etasje.

Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Terrassebord har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong 2. etg



Råte i rekkverk



Terrasse 1. etg



Det er etterslep på vedlikehold

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige trapper av tre har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Garasje

Beskrivelse

Garasjen i boligen har en størrelse på ca. 32 m².
Den er utstyrt med to leddporter av tre.
Utvendig kledd med overflatebehandlet kledning.
Takket er dekket med takshingel.
Gulvet er støpt betong.

Garasjen i underetasje av boligen er utstyrt med leddport i tre, samt sidedør. Det er åpent mellom bolig og garasje innvendig. Gulvet er støpt betong



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har trepanel og malte flater.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Kjelleren har støpte gulv på stedlige masser, som er en vanlig konstruksjonsløsning for byggeperioden. Det er ikke foretatt målinger av eventuelle

Tilstandsrapport

høydeforskjeller i gulvene. Dette er vurdert som ikke nødvendig, da kjelleren ikke inneholder rom for varig opphold, men benyttes til boder og garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er stedvis pigget opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulv mot grunn må utbedres og ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Etasjeskiller. 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TC 2 Etasjeskiller. 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TC 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Manglende ubrennbar plate på gulv under og foran ildsted medfører økt brannrisiko ved gnister, glør eller varm aske som kan falle ned på brennbart gulv. Forholdet oppfyller ikke gjeldende sikkerhetskrav og kan føre til antennelse av gulvkonstruksjon eller gulvbelegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, da alle vegger er av mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller anses generelt som en risikokonstruksjon med økt fare for fukt og biologisk vekst. Temperatur- og fuktvariasjoner kan gi kondens og råte over tid, særlig ved mangelfull ventilasjon og fuktsikring mot grunnen. Begrenset inspeksjon kan føre til at skader utvikler seg uoppdaget. Regelmessig kontroll og gode fukttiltak anbefales.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Organiske materialer lagret i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak:

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Alt av organiske materialer bør fjernes.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til 2. etasje.
Det er malt tretrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til 2. etasje har elde og bruksslitaje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må selv avgjøre behov for tiltak.



Trapp til 2. etg



Trapp til kjeller

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.

Skadedyr

Beskrivelse

Selger opplyser at det tidligere har vært registrert problemer med rotter i/ved boligen.

Det er videre opplyst at profesjonell skadedyrbekjemper har vært benyttet for å håndtere forholdet.

Selger er imidlertid usikker på om tiltakene har gitt varig effekt, og det foreligger ikke nærmere dokumentasjon på resultatet av utførte tiltak.

Forholdet bør undersøkes nærmere, og eventuell dokumentasjon fra skadedyrfirma bør innhentes.

Det anbefales også videre kontroll/oppfølging av fagkyndig skadedyrbekjemper for å avklare om problemet er avsluttet, eller om det fortsatt foreligger aktivitet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Taket har fliser og panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fliser må skiftes.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Sprekk i flis

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/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.
- Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, innebygd badekar med dujvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for fuktmåling gir begrenset eller lite

Tilstandsrapport

informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Svertesopp i dusjsone skyldes høy fukt og utilstrekkelig ventilasjon, og kan gi misfarging og risiko for videre muggutvikling. Tiltak er grundig rengjøring med egnet middel, forbedring av lufting/avtrekk og sikre at overflater tørker raskt etter bruk.

Fuger i overgang vegg/gulv må utbedres i dusjsone.

Tilstandsrapport



Mykfug i dusjsone har løsnet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på membrans arbeider. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkkenskap.

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



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på benkeplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av benkeplater.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:

Ved kontroll av ventilasjonsavtrekket ble det utført papirtest. Papiret ble ikke holdt fast mot ventilen, noe som indikerer utilstrekkelig undertrykk og mangelfull avtrekksfunksjon. Avtrekket vurderes derfor ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Fravær av mekanisk avtrekk kan medføre dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i kjøkkensonen over tid.

Det anbefales, dersom det er teknisk mulig, å etablere mekanisk eller forsert avtrekk til friluft fra kokesonen for å sikre bedre ventilasjon og redusere risiko for kondens og luktproblemer.

Det anbefales å få kjøkkenventilatoren kontrollert, da avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har en noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Slitemerker på benkeplate



Merker på skapdør

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

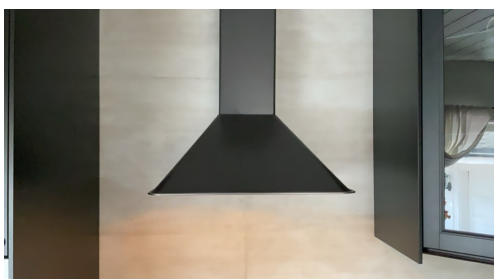
TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Arbeid på vannledninger er ikke fagmessig utført.

Deler av vannledningene i boligen er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrørene i boligen er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i boligen.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsbereder er koblet i stikkontakt. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

25 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 1. etasje.

35 AHS med div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i 2. etasje.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. 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?

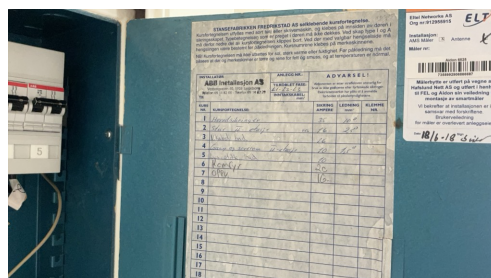
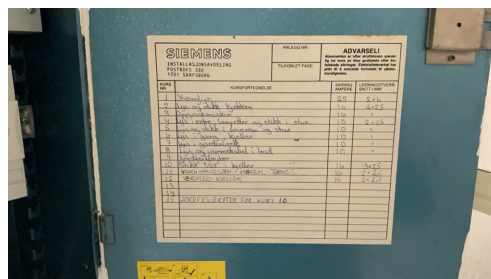
Nei

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

Ja

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering er fra ukjent år. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd. Estimert levetid på dreneringsnettet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på det visuelle over terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut fra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

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.

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråris som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Der er montert provisoriske understøttelser i garasjen for å avlaste grunnmur.

Konsekvens/tiltak

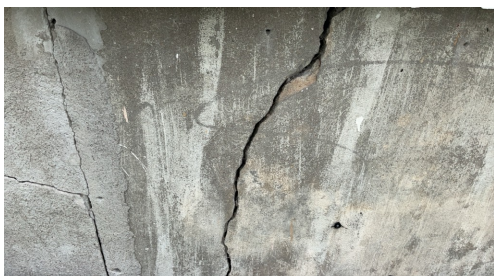
- Andre tiltak:

Anbefaler å utbedre sprekker i muren og følge med videre utvikling.

Sprekker i grunnmur kan medføre økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning, samt videre nedbrytning av materialet. Videre kan sprekker i grunnmur gi adgang for skadedyr til andre konstruksjonsdeler av bygningen.

Følg med på eventuell videre utvikling. Det anbefales å kontrollere grunnmuren nærmere. Der sprekker og eventuelle åpninger er mest fremtredende, bør det vurderes lokal utbedring i form av fuging og tetting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hovedstoppekran og stakepunkt er plassert på tomten.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

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

Dersom trappene skal tilfredsstillе dagens krav må det utføres tiltak.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

304 m²/272 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Walk-in closet, Vindfang, Trapperom, Stue/kjøkken, 2 Garasjer, 6 Bod, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Edvard Strands vei 38 ,1734 HAFSLUNDStØY 95 m² 1899 3 sov	19-03-2026	2 600 000	3 225 000		3 225 000	32 250
2 Rødsøyveien 52 ,1734 HAFSLUNDStØY 170 m² 1959 2 sov	18-06-2023	3 950 000	4 300 000		4 300 000	25 294
3 Hagastuveien 1 ,1734 HAFSLUNDStØY 130 m² 1971 3 sov	23-10-2025	3 690 000	3 500 000		3 500 000	23 026
4 Nordbyveien 58 ,1734 HAFSLUNDStØY 133 m² 1948 1 sov	14-04-2026	2 850 000	2 850 000		2 850 000	21 429
5 Reidarbakken 4 ,1734 HAFSLUNDStØY 137 m² 2005 2 sov	10-12-2025	3 985 000	3 950 000		3 950 000	19 554
6 Eilertsens vei 8 ,1734 HAFSLUNDStØY 175 m² 1962 2 sov	06-10-2025	3 600 000	3 550 000		3 550 000	18 020
7 Hagastuveien 33 ,1734 HAFSLUNDStØY 161 m² 1964 3 sov	03-09-2024	3 300 000	3 350 000		3 350 000	17 179
8 Hagastuveien 64A ,1734 HAFSLUNDStØY 216 m² 1952 3 sov	21-12-2025	3 950 000	3 650 000		3 650 000	16 898

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	33 937
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	15 000
Forsikring, årlig premie estimert av takstingeniør	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

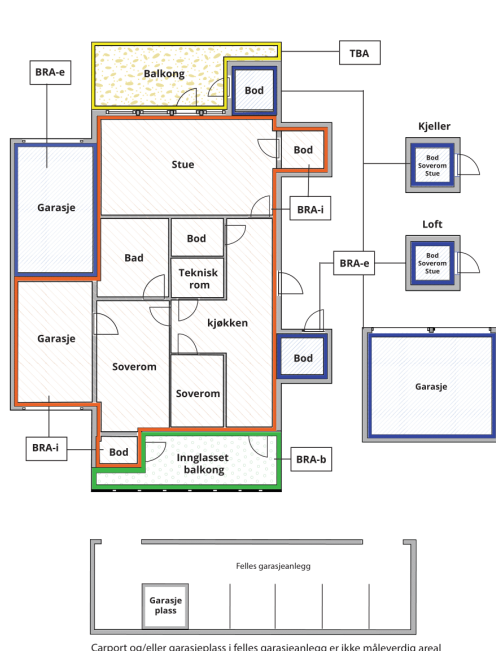
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	8
1. Etasje	84	32		116	64
Kjeller	122			122	
SUM	272	32			72
SUM BRA	304				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, walk-in closet		
1. Etasje	Vindfang, trapperom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, walk-in closet	Garasje	
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang, garasje		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 29.08.1991. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller:

Flere rom er revet, som gjør det vanskelig å avgjøre bruken.
Det er ikke garasjeport på tegning, men dobbel glassdør.

Første etasje:

Del av stue er nå soverom.
Trapp fra garasje mangler.

Andre etasje:

Rom merket bad er i dag kjøkken.

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i byggesaksarkivet.

Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY
Gnr 2093 - Bnr 27
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Kenneth Solli Gressløs	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2093	27		0	822.8 m ²	Sarpsborg kommune sitt kommunekart.	Eiet

Adresse

Hagastuveien 28

Hjemmelshaver

Javadi Mehdi, Tangen Sandra Ljostad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hagastuveien på Hafslundsøy i Sarpsborg kommune, i et etablert boligområde utenfor Sarpsborg sentrum. Hafslundsøy er et boligområde med småstedspreget beliggende på vestsiden av Glomma. Området har dagligvarehandel, skole, barnehager og idrettstilbud i nærområdet. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Sarpsborg sentrum ligger få kilometers kjøreavstand fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av handel, serveringssteder og offentlige tjenester. Det er bussforbindelser i området mot sentrum og øvrige deler av kommunen. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Glomma og i nærliggende friområder og skogsområder.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gruset og steinlagt gårdsplass og noe beplantning.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.05.2026	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	Bidro med opplysninger om eiendommen på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2026	Diverse opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Megler	26.05.2026	Diverse opplysninger fra kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PS1211>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hagastuveien 28

Postadresse

Hagastuveien 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Huset ble kjøpt i 2017. Bud runden endte den 09.06.2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Vi tok over boligen den 16.06.2017 og var boende der helt frem til november 2020. det ble montert et lite kjøkken i 2.etg da vi flyttet inn. Da hadde vi en fin leilighet til bruk mens oppussingen pågikk i 1.etg. Når 1.etg var tilfredsstillende, flyttet vi ned og startet med utleie av 2.etg. Dette pågikk helt til vi flyttet ut i 2020 og har siden leid ut 1. og 2. etg.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 5034036

Informasjon om selger

Selger

Tangen, Sandra Ljostad

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feilene kommer frem i takstrapporten.
utover dette så har bad i 1. etg. fremstått som problemfritt mens vi bodde i huset. Vi har ikke fått noen tilbakemeldinger eller bemerkninger av leietaker om feil eller problemer med bad i 1. etg.
Bad i 2.etg. har motfall til sluk. Dette har blitt løst med en svaber for å føre vannsøl ned i sluket. Bad 2. etg. har fremstått som problemfritt etter oppussing mens vi bodde i huset. Vi har ikke fått inn melding eller bemerkninger av leietaker om feil eller problemer i etterkant.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 1.etg Alt rørarbeidet er lagt av rørlegger. Alt EL-installasjon er montert av elektriker. Maling, støping av gul, membran og flislegging har blitt utført av maler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2017

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjøkken 2.etg Alt rør arbeidet er utført av faglært rørlegger. Alt EL-installasjon er montert av faglært elektriker. Kjøkkenet er montert av huseier.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2017



2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjøkken 1.etg Alt rørarbeid er utført av faglært rørlegger. Alt EL-installasjon er montert av faglært elektriker. Kjøkkenet er montert av huseier.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dugnad

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2017

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Teknisk rom/vaskerom kjeller. Varmtvannsbereder ble byttet ut av rørlegger. Ordinær stikkontakt på opprinnelig kurs er benyttet. Rør er provisorisk montert på vegg i påvente av oppussing i kjeller.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dugnad

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2017

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad 2. etg. Det er lagt opp vann og avløp for vaskemaskin, utført av faglært rørlegger. Det er montert avtrekksvifte med bryter, montert av faglært elektriker.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dugnad

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er observert tegn til fukt på loft i form av svertesopp. Dette fremkommer også i takrapporten.



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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

usikker

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tidligere huseier har utført alt tilbygg og påbygg på huset. I ettertid er det malt kledning og vinduer etter behov.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er observert fukt i kjeller i form av kalkutslag på vegger. Det er rom uten gulv og betongdekke.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble lagt nye drensør og grunnmursplast mot grunnmur på nordveggen, langs nedkjøring til bakgård. Det har blitt lagt en overvannsledning for takrenne foran huset og langs nordveggen som renner ut i bakgården. Terreng foran inngangsparti og nedkjøring til bakgård er formet og bygd opp med fall vekk fra huset.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrikker har trekt nye ledninger og montert nye brytere og stikkontakter der det har vært behov i boligen. Elektrikker er brukt i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannrør i kjeller fra tidligere inntak over grund fikk lekkasje i 2024. I den sammenheng ble gulv pigget opp og ny vannledning har blitt trukket helt frem til teknisk rom/vaskerom under grund.

Avløpsrør har vært av gammel støpejern. Denne hadde brudd og sprekkdannelser under boligen allerede da vi kjøpte boligen. Det ble lagt opp en provisorisk avløpsledning i kjeller da dette ble oppdaget. Det er nå lagt nytt avløp under grund sammen med ny vannledning.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny vannledning er lagt under grund fra yttervegg til teknisk rom/vaskerom i Kjeller.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.2.2 Årstall
2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Lagt ny avløpsledning fra yttervegg inn til teknisk rom/vaskerom i kjeller.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det har vært perioder med kondens lekkasje fra varmepumpe ved bruk av AC kjøling om sommeren.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er setninger på garasje inn mot huset, uvist årsak. I periode vi har eid huset har setningene garasjen samt sprekkdannelsene på vegg mot nabo vært stabile.

Det er setning på tilbygg til inngangsparti. Oppdaget skjevhet i gulv og tak.

Det er setning på tilbygg av terrasse og kjeller. Terrasse er støpt inn mot grunnmur og er muligens årsak til sprekkdannelser i grunnmur.

Setninger på terrassen har blitt målt over tid av BIG gjennom forsikringsselskapet og ble konkludent med at dette er setninger som har satt seg, og at sprekkdannelsene mest sannsynlig er fra rundt byggeperioden.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted i 1.etg. har ikke vært i bruk under vårt eierskap. Krav om brannsikkert materiale foran ildsted er fjernet. Det må legges ny brannsikkert materiale foran peisen for at ildstedet blir godkjent. Pipe har ikke vært feiet siden den ikke har vært i bruk. Anbefaler å kontakte feier for ildsted tas bruk.

Sopp og skadedyr

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget rotter i kjeller vinteren 2017 i sammenheng med oppussing arbeid i kjeller. Forsikringsselskap ble kontaktet, hvor vi fikk klarsignal for å rive ut innredning av gulv og vegger i kjeller for å sanere. Flere feil og mangler ble oppdaget og rapportert til forsikringsselskapet. Det viste seg at skadedyrene hadde fri tilgang via åpen stakeluke og brudd i avløpsledning under huset. Feller og arbeid for å tette mulige åpninger for skadedyr har vært en pågående arbeid i huset. Ved mistanke av skadedyr i etterkant har forsikring og skadedyrfirma blitt kontaktet, hvor det ikke har vært påvist noe ny aktivitet. Det settes fortsatt ut feller for å forebygge mot skadedyrene etter anbefaling fra skadedyrfirma som har vært tilkalt gjennom forsikringsselskapet. Det anbefales å ferdigstille rørarbeidene i kjeller, støpe igjen gulv og tette mulige åpninger for inntrengning over grund.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se takrapport.

Det er råteskader på kledning og vinduer i kjeller.

Rekkverk til terrasse og balkong har råte. kledning i sin helhet har ikke vært besiktiget og det kan regnes med at det er noe råte i kledning også.

Det er svertesopp på loft og kalkutslag og soppdannelser i kjeller.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 78958159

Egenerklæringsskjema

Name

Sandra Ljostad Tangen

Date

2026-06-19

Identification



Sandra Ljostad Tangen



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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2093	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastuveien 28, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 822 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg, Nåværende
	Delareal 823 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 823 m ² KPHensynsonenavn H310_Aktsomhet kvikkleire KPFare Ras- og skredfare

Delareal	46 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	815 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Kulturmiljø_26
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2093	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	13 614,06 kr
Eiendomsskatt	6 485,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 924,92 kr
Vann	8 346,66 kr
Sum	33 936,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	2 stk	1390.00	1/1	0 %	2 780,00 kr	1 158,31 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	2 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1801400 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 485,00 kr	2 702,10 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	245,85 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vann beregnet etter areal	15%	250 m3	24.32	1/1	0 %	6 080,62 kr	2 533,56 kr
Avløp beregnet etter areal	15%	250 m3	46.66	1/1	0 %	11 663,88 kr	4 859,96 kr
					Sum	35 109,50 kr	14 628,96 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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: 12.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2093	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26742321	Bygningstype	Bølig		
Bygningsnummer	6463258	Bruksenhetsnummer	H0101		
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY		

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul S 80 Mini

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
15.01.2019	Tilsyn	02.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: -. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul Vedovn. Modell: Jøtul S 80 Mini
Type avvik	Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med en ubrennbar plate på min. 300mm i forkant

Informasjon for bruksenhetId 26742321

BruksenhetId	26742356	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6463258	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26742356.

BruksenhetId	26742355	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	6463258	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26742355.

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: 12.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2093	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	822.8
Etablert dato	30.09.1985	Historisk oppgitt areal	823,3
Oppdatert dato	19.10.2025	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
- ☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:
- ☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2093/27
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2093/27
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	03.10.1985			3003-2093/1 (-823,3), 2093/27 (823,3)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573434.33	622068.25	0	Ja	822.8	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
TANGEN SANDRA LJOSTAD	Hjemmelshaver (H)	Gamle Torvvei 11C	Bosatt (B)
F060386*****	1/2	1710 SARPSBORG	
JAVADI MEHDI	Hjemmelshaver (H)	Gamle Torvvei 11C	Bosatt (B)
F230486*****	1/2	1710 SARPSBORG	

Adresse

Vegadresse: Hagastuveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2101 Rød	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6463258		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1959
2	6463258	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.12.1989

3	6463258	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.07.1994
---	---------	---	---------	------------------	------------

1: Bygning 6463258: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.02.1959

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	330
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	330
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	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.02.1959	15.02.1959	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagastuveien 28	H0101	2093/27	287	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	139	0	139	0	0	0
K01	0	131	0	131	0	0	0

2: Bygningsendring 6463258-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.12.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	31
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.10.1988	07.10.1988	
Igangsettingstillatelse	10.10.1988	10.10.1988	
Tatt i bruk	01.12.1989	01.12.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hagastuveien 28	-	2093/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	31	0	31	0	0	0

3: Bygningsendring 6463258-2: Tilbygg, Tatt i bruk 15.07.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	87
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	87
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.08.1991	29.08.1991	
Igangsettingstillatelse	13.04.1992	11.05.1992	
Tatt i bruk	15.07.1994	05.09.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Hagastuveien 28	-	2093/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	40	0	40	0	0	0
K01	0	47	0	47	0	0	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2093/27		
Utskriftsdato	12.05.2026	Antall datasett	52

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.

5 Berørte datasett

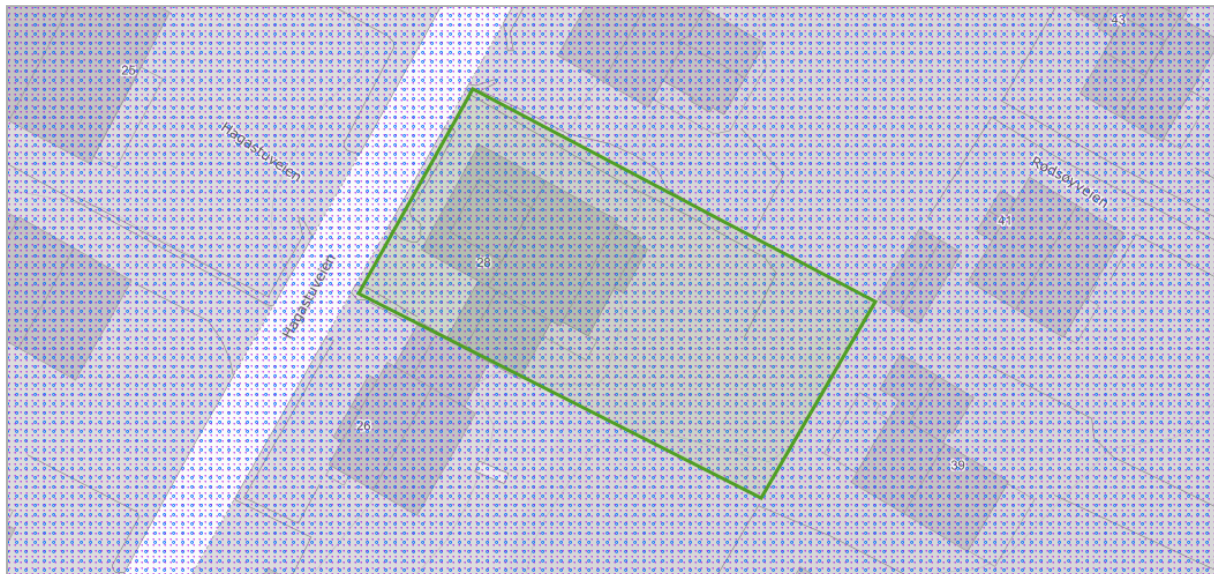
- ❶ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❶ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❶ VA-LEDNINGER
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❶ RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ❷ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ❷ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- ❷ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ❷ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- ❷ GRUNNVANNSBØREHULL (NGU)
- ❷ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ❷ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ❷ KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- ❷ KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- ❷ KVIKKLEIRE (NVE)
- ❷ MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ❷ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ❷ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ❷ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ❷ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ❷ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ❷ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ❷ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ❷ FJERNVARMEKONSESJON
- ❷ FLOMSONER (NVE)
- ❷ FORURENSET GRUNN (SK)
- ❷ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- ❷ GRUS OG PUKK (NGU)
- ❷ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- ❷ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ❷ KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ❷ KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ❷ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ❷ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ❷ NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- ❷ SKREDHENDELSER (NVE)
- ❷ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ❷ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- ❷ STØYSONER FOR HAVN
- ❷ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ❷ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- ❷ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPLANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	10.05.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

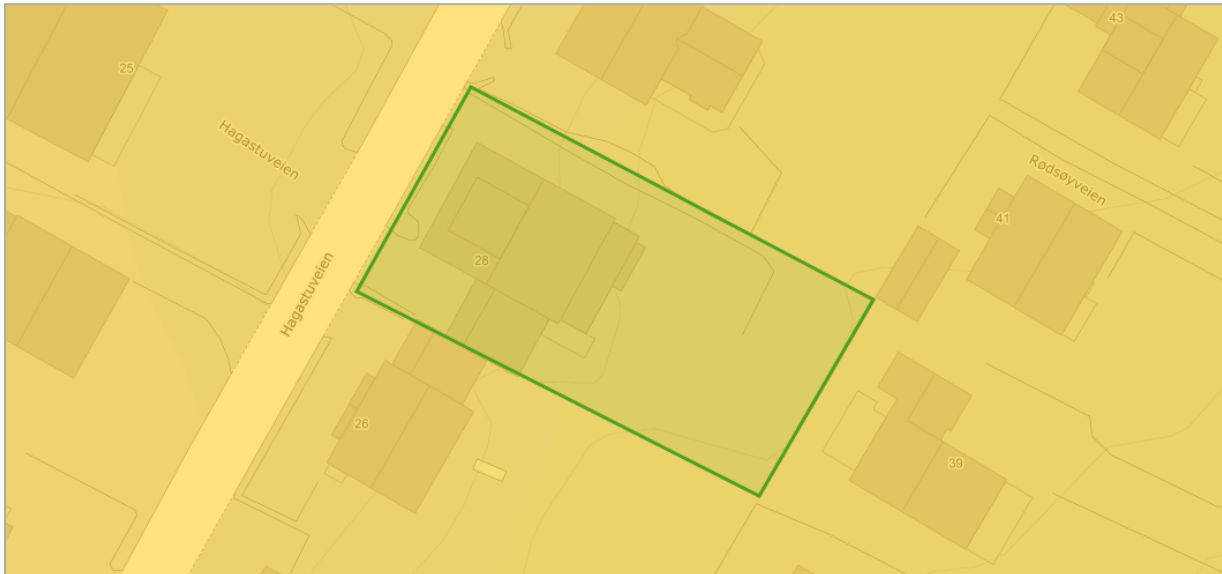
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: [NVE](https://www.nve.no/) (<https://www.nve.no/>)

Tegnforklaring

■	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
■	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
■	Kvikkleire aktsomhet dekning
■	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.05.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: [Norges Geologiske Undersøkelse](https://www.ngu.no/) (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

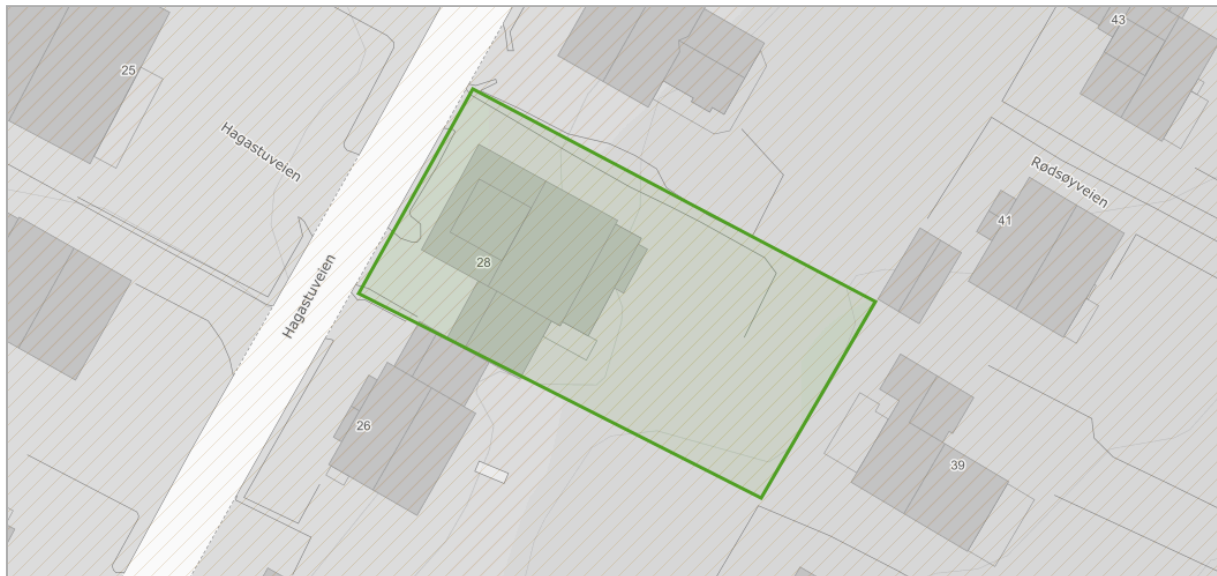
Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.05.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

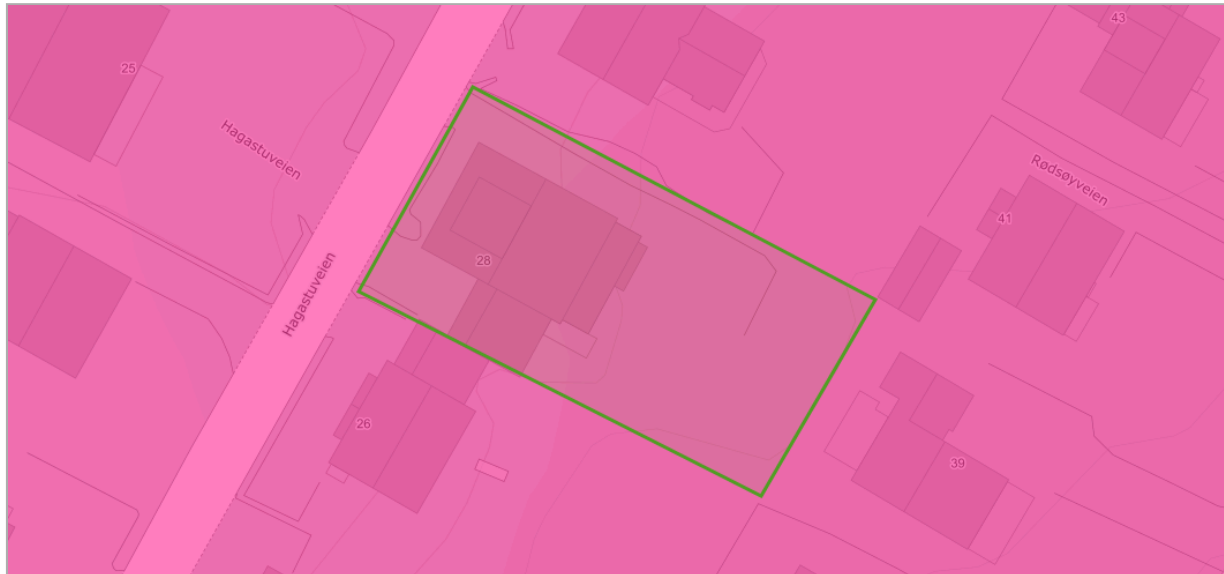
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet'.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde	
	Moderat til lav
	Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

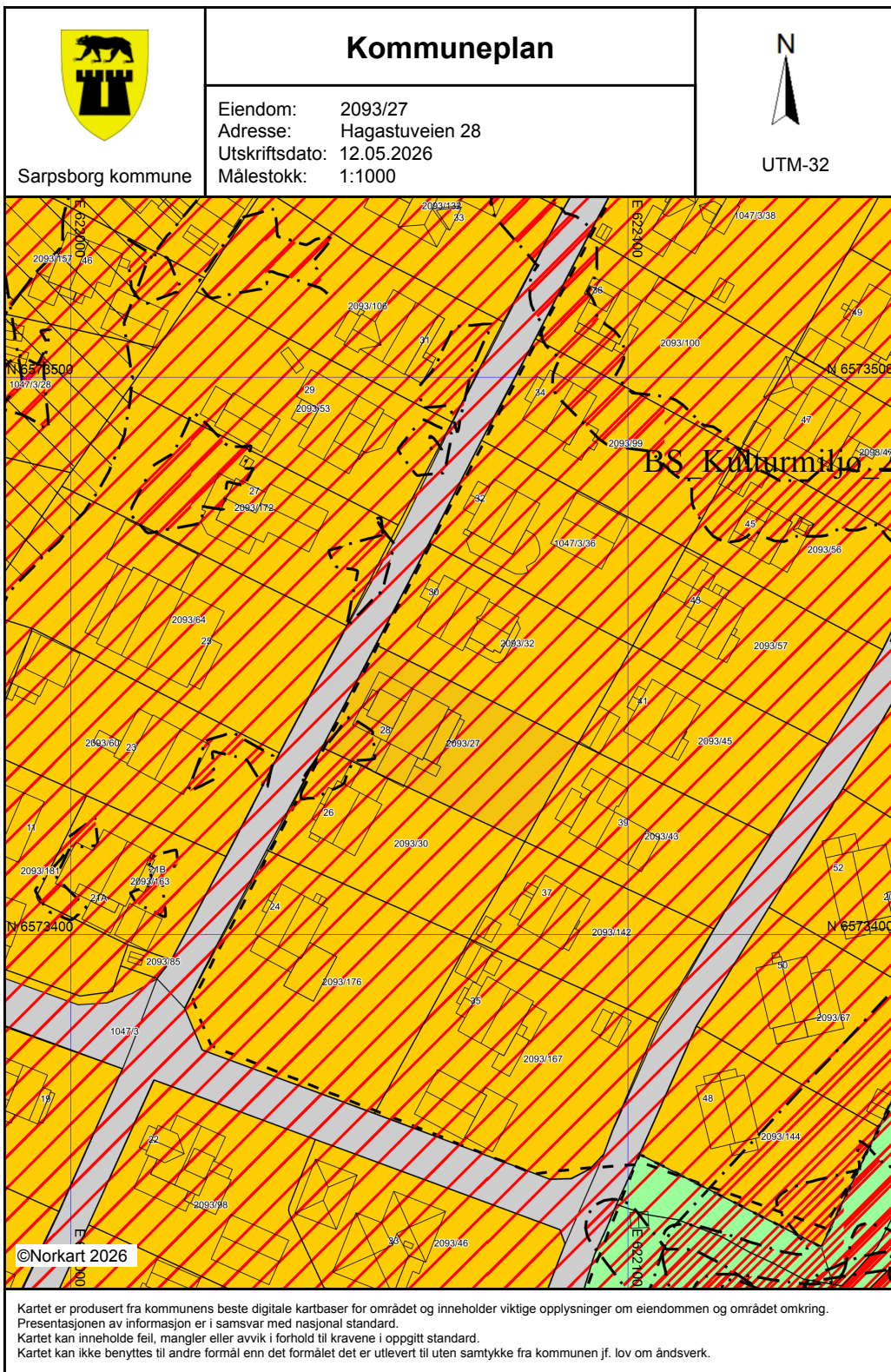
Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettets til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overnavnslledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_overnavnslledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Vannledning	3
Spillvannsledning	3
Overvannsledning	3



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

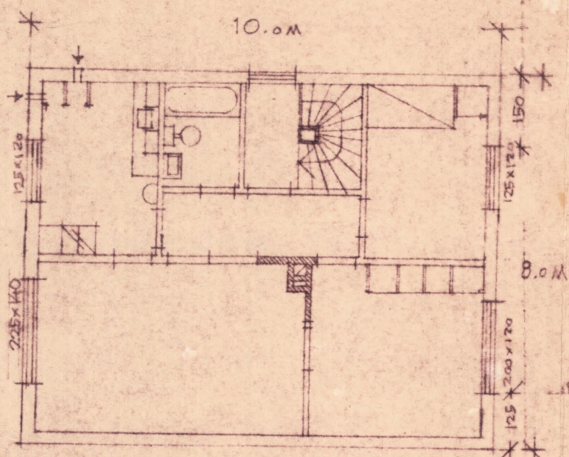
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Kollektivholdeplass
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

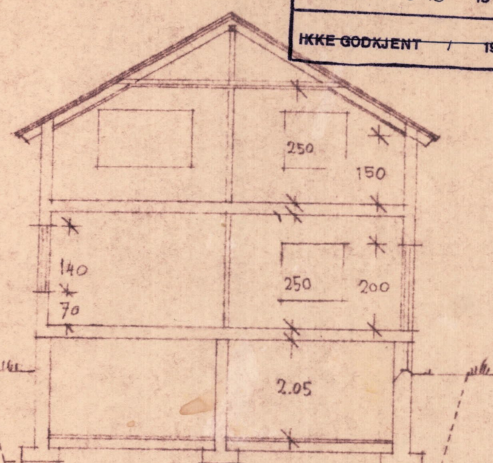
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Frisiktslinje



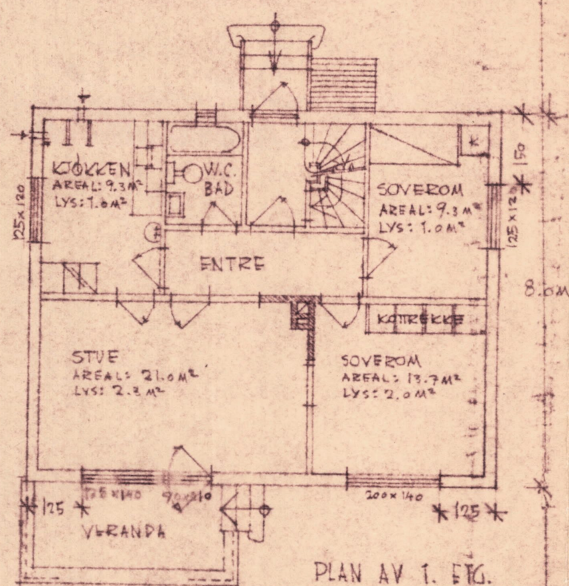
KOMMUNINGENIØREN I TUNE			
GODKJENT	5.13	19.58	A.R.
IKKE GODKJENT	19		



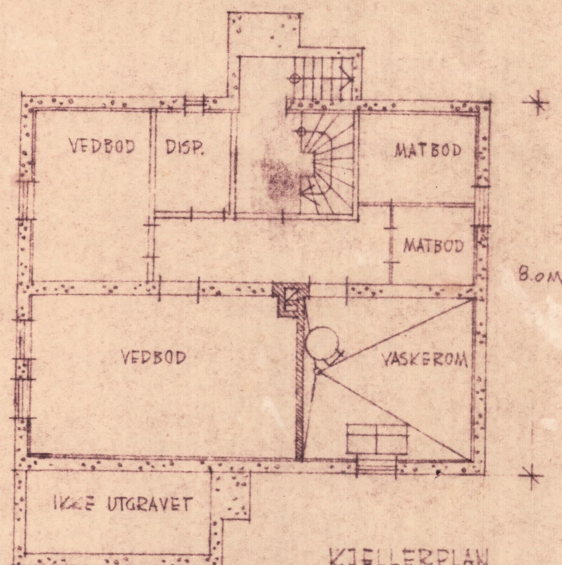
PLAN AV 2. ETG.



SNITT.



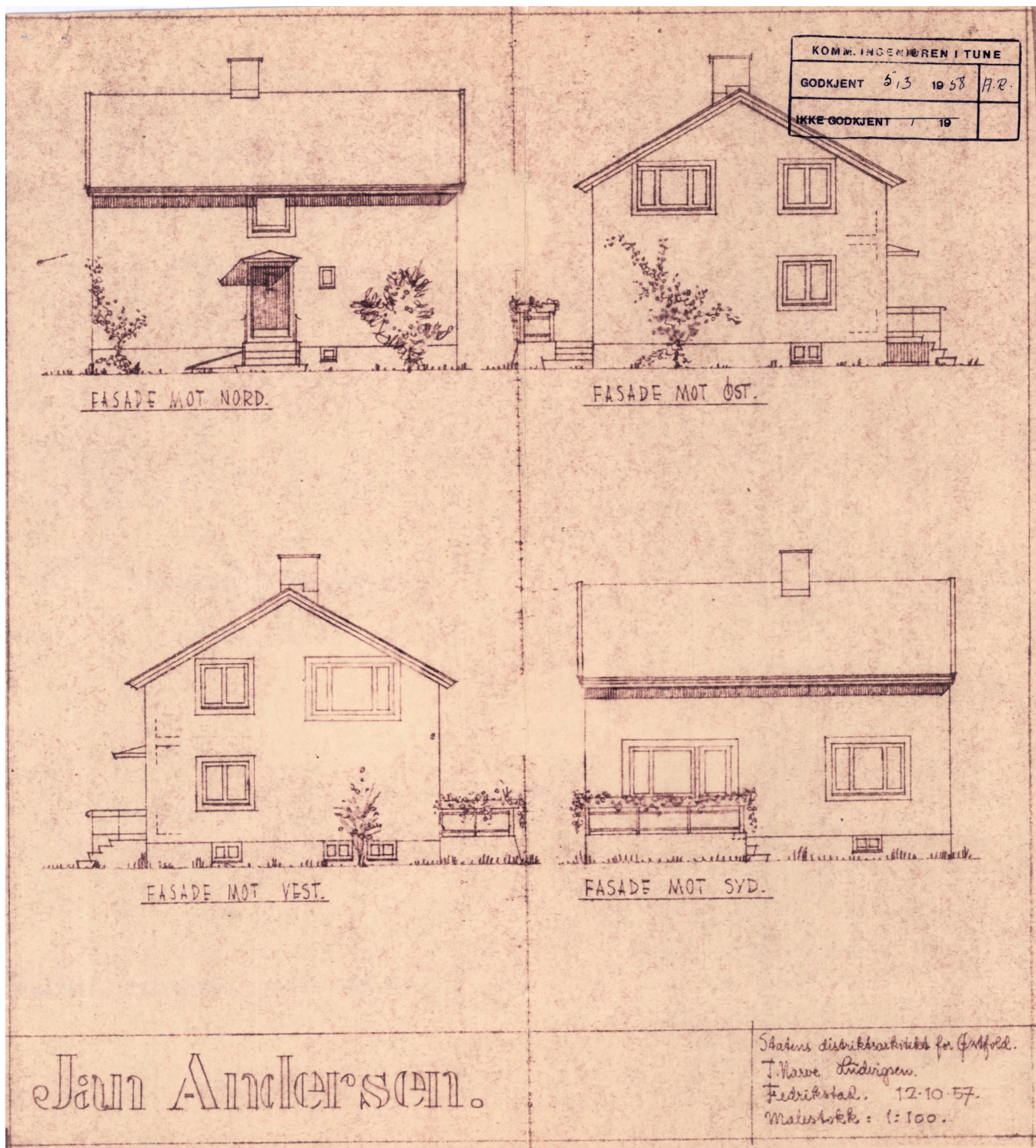
PLAN AV 1. ETG.

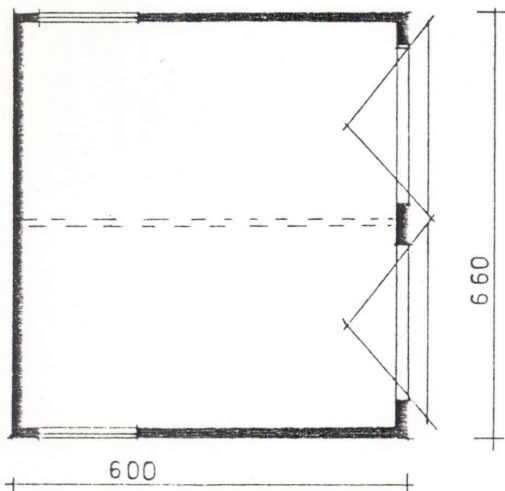
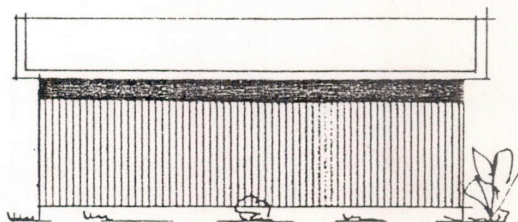
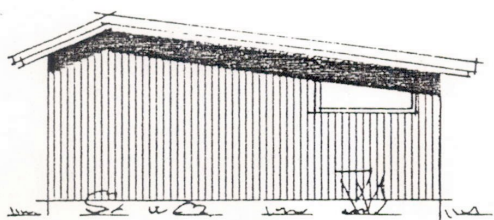
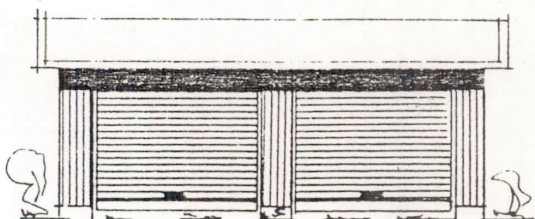
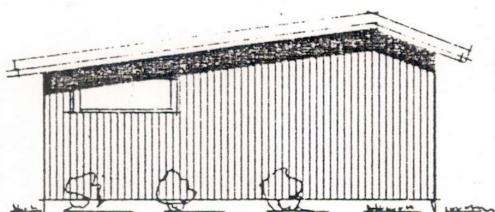


KJELLERPLAN.

Jan Andersen.

Skrevet af arkitekt Jan Andersen
Til Huse Enderup
Fredrikstad 12.10.1957
Målestokk 1:100.





BYGNINGSSJEFEN I TUNE
GODKJENT 7110 1988 SAK NR. 227188

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

GARASJETYPE UTARBEIDET AV
BYGNINGSSJEFENS KONTOR I TUNE

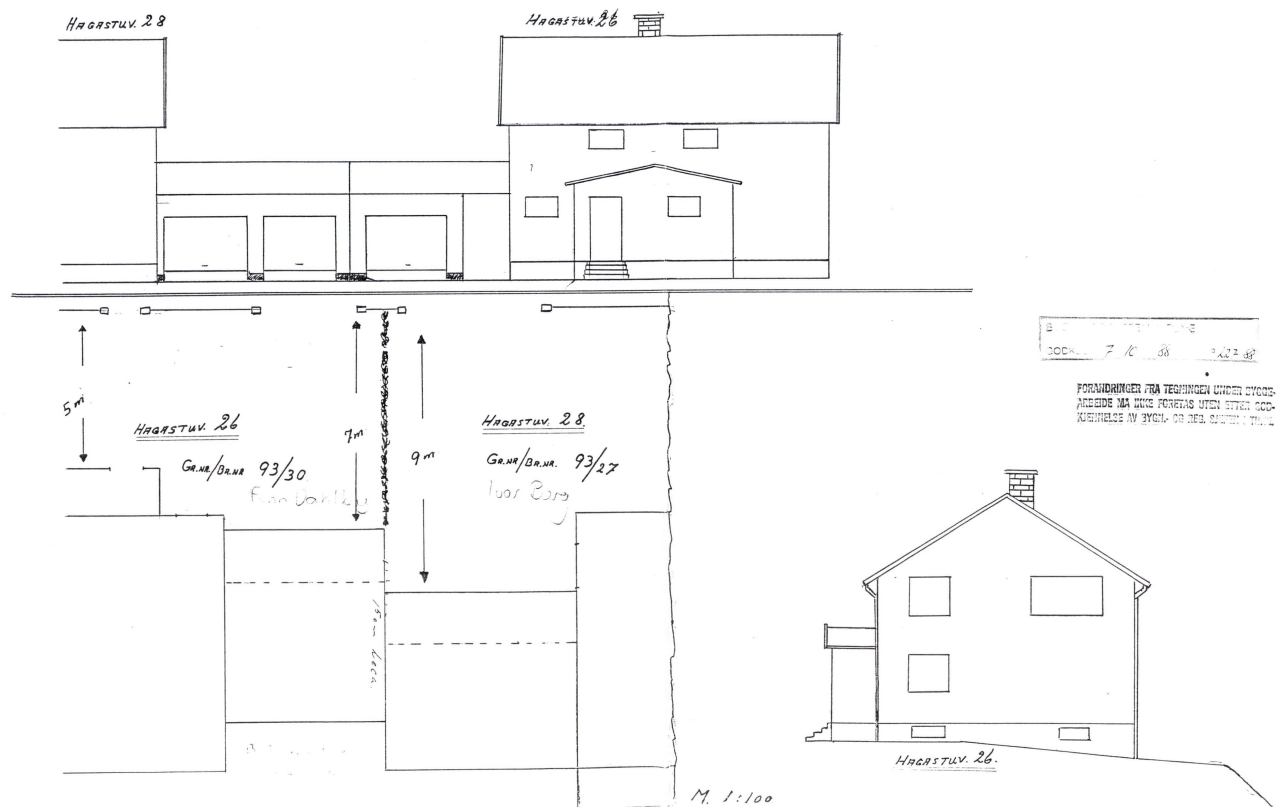
BYGGHERRE:

BYGGEADRESSE:

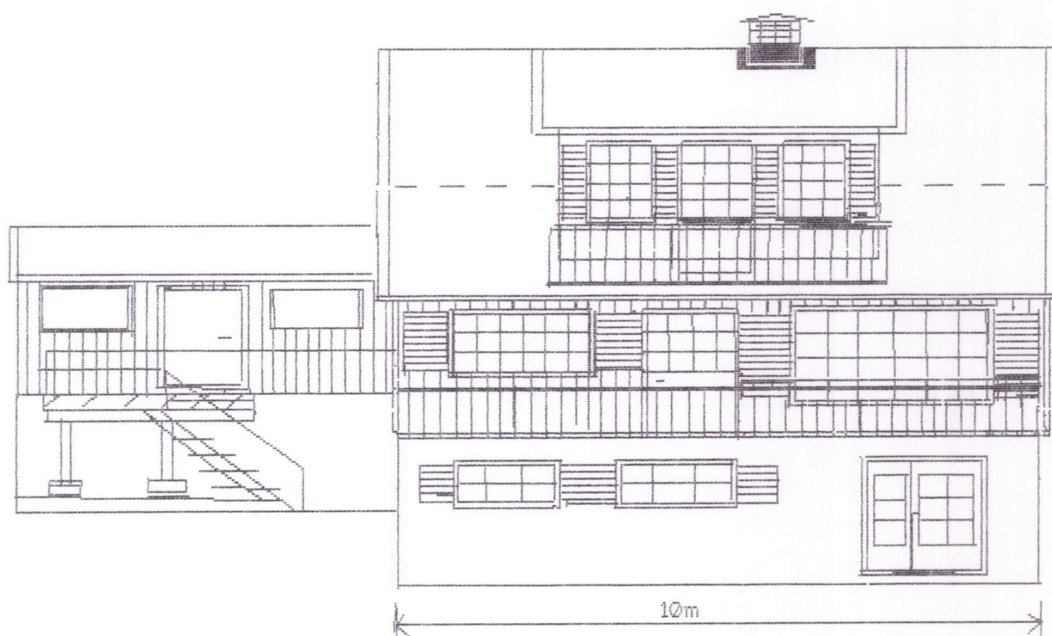
MÅLESTOKK:
1:100

TEGN. NR.

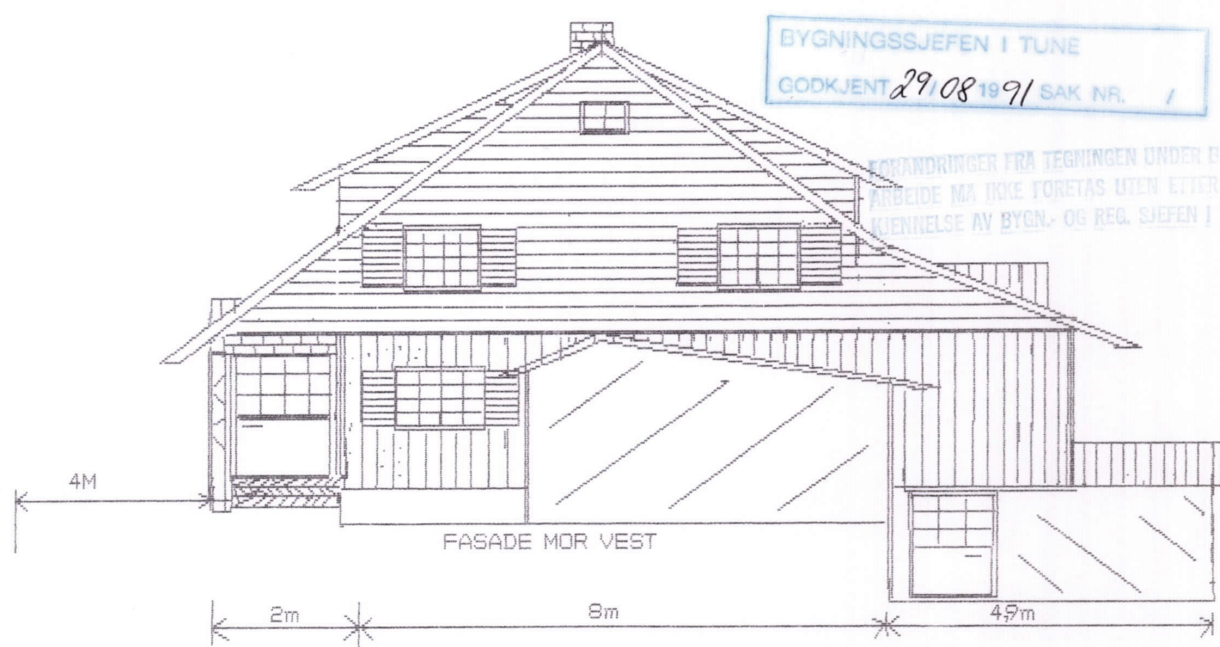
23



Hahastuveien 28
1700 Sarpsborg
EIER: IVAR BERG og MAGNHILD HANSSEN



FASADE MOT SYD

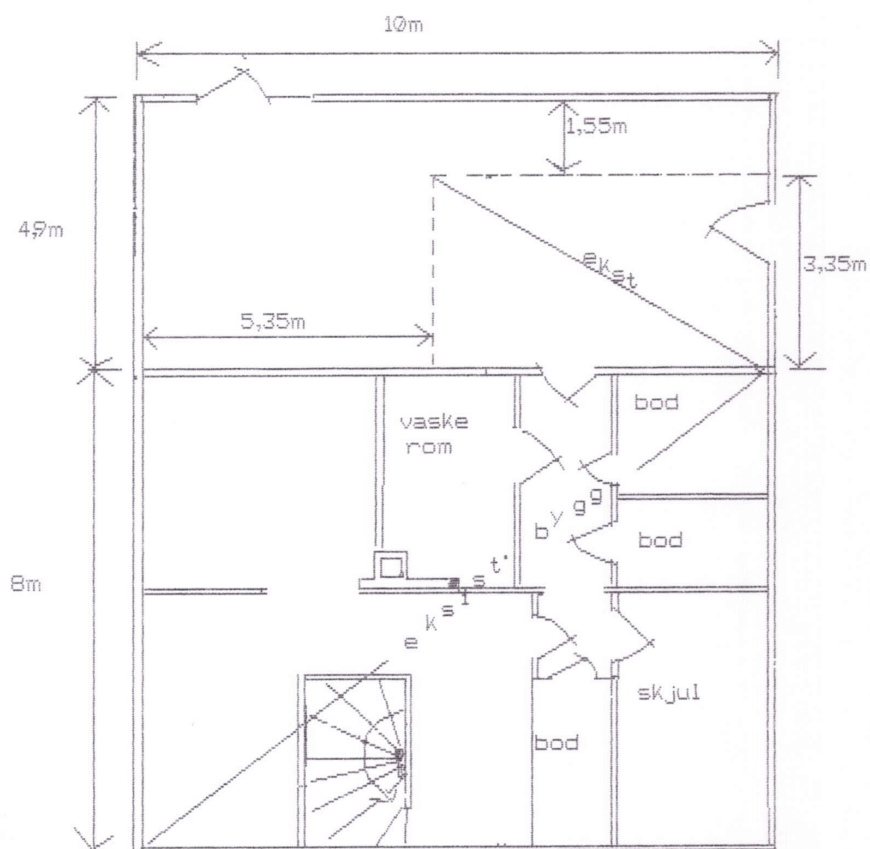


BYGNINGSSJEFEN I TUNE

GODKJENT 29/08 1991 SAK NR. 1

ENDRINGER FRÅ TEGNINGEN UNDER BYGG-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

FASADE MOT VEST



plan av kjeller

FORANDRINGER FRA TEGRINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MA IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN- OG REG. SJEFEN I TUNE.

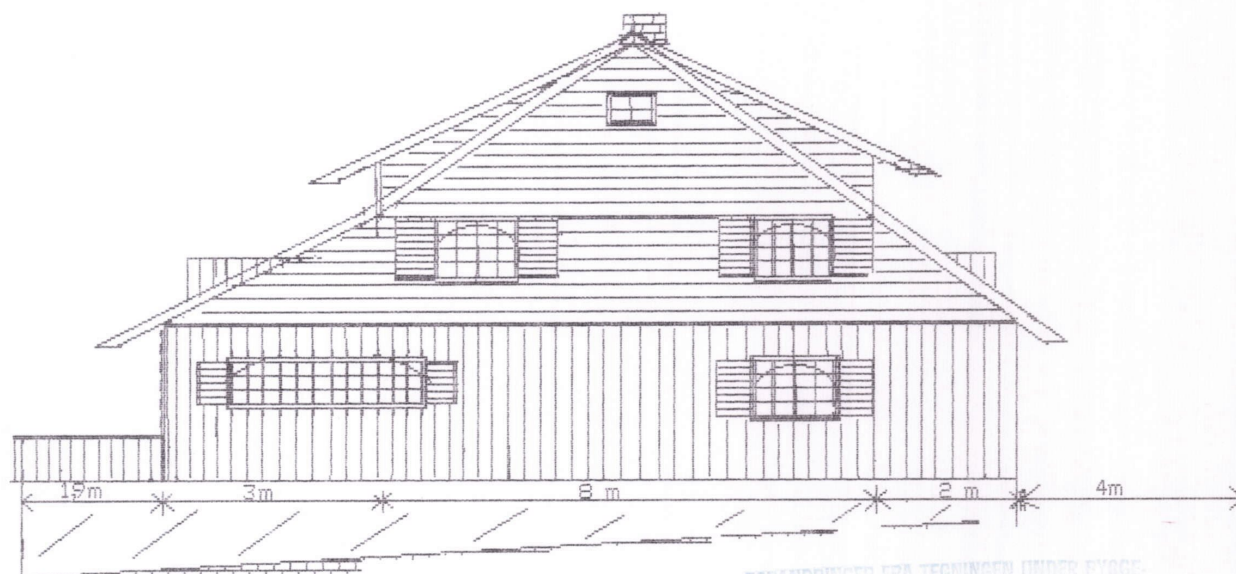
BYGNINGSSJEFEN I TUNE

GODKJENT 29/08 19 91 SAK NR. /

Hagastuneien 28
1700 Serpsborg
EIER: IVAR BERG og MAGNHILD HANSEN



FASADE MOT NOR

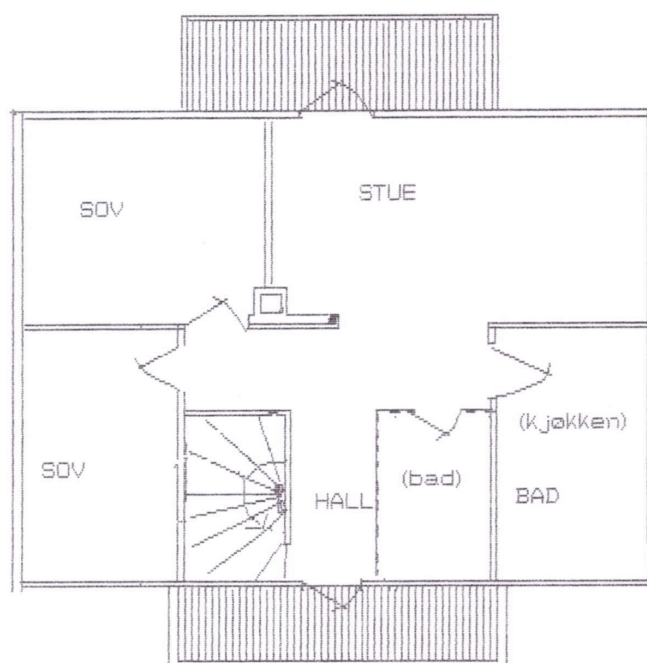
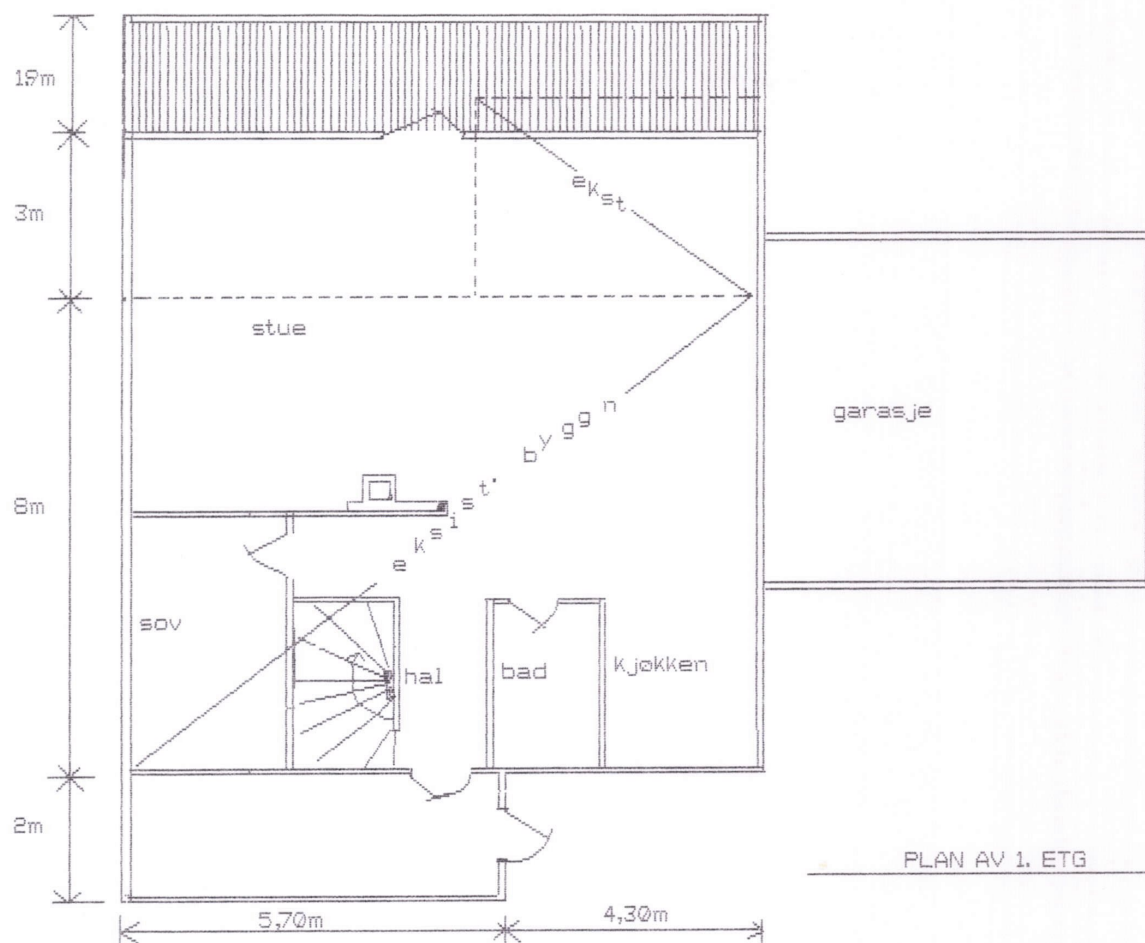


FASADE MOT ØST

FORANDRINGER FRA TEKNINGEN UNDER FYGGE-
ARBEIDE OG HUS FORFAR UTEN EIER GOD-
KJENNELSE AV BYGN. OG RPL. NÅR EN I TUNE.

BYGNINGSSJEFEN I TUNE

GODKJENT 27.08.91



FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN. OG REG. SJEFEN I TUNE.

BYGNINGSSJEFEN I TUNE

GODKJENT 29 08 91 SAK NR. 1

PLAN AV 2. ETG



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

**Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,
da dette ikke finnes på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.**





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194260049

Adresse: Hagastuveien 28, 1734 HAFSLUNDSØY

Betegnelse: GNR 2093, BNR 27 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver** .

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr .

Lån (bank og saksbehandler) Kr .

Til sammen Kr .

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR: .

NAVN 2: PERSONNR: .

ADR: POSTNR/STED: .

E-POST 1: MOBIL 1: .

E-POST 2: MOBIL 2: .

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT: .

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 16.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



