

Askeladdveien 5

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Askeladdveien 5

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

33

Plantegning

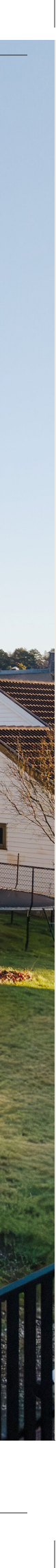
38

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Askeladdveien 5

Holmskau & Partners v/Monica Aronsen formidler denne eneboligen på populære Kurland - perfekt for den lille familien! Her er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg & daglivarebutikker. Sarpsborgmarka er rett utenfor døra, spenn på deg joggeskoene! På kun få minutter tar du deg også inn til Sarpsborg sentrum.

Boligen inneholder entré/gang, stue, kjøkken, trapperom/bientré, 2 soverom & bad i 1.etasje. I 2.etasje har du trapperom, wc, 2 innredede rom & kott. Det er også flere kjellerrom - her er det mange muligheter!

- Flott kjøkken fra 2020
- Stor stue i delikate farger
- Varmepumpe & ny peis i stuen
- Fiber
- Ladepunkt for el-bil (boks medfølger ikke)
- Drivhus medfølger
- Flott hage m/ utebod & drivhus
- Solrik terrasse m/ paviljong
- Barnevennlig område
- Kort vei til barnehage & skole

Askeladdveien 5

Prisantydning	4 150 000
Omkostninger	104 750
Bruksareal	175,0 m ²
BRA-I	175,0 m ²
BRA-E	9,0 m ²
TBA	20,0
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	718
Byggeår	1963





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg









































Beliggenhet

Eiendommen har en populær og barnevennlig beliggenhet på Kurland i Sarpsborg kommune. Dette er et område bestående av etablert boligbebyggelse, hovedsaklig i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Herfra er det gangavstand til barnehage, skole, butikk og idrettsanlegg. Det er kort avstand til Sarpsborgmarka med fint turterreng og lysløype.

Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger med en avstand på ca. 2 km.











Plantegning

Innhold

Loft: Trapperom, soverom, soverom 2, toalettrom, kott.
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, trapperom/bientré, 2
soverom, bad.
Kjeller: Div. kjellerrom

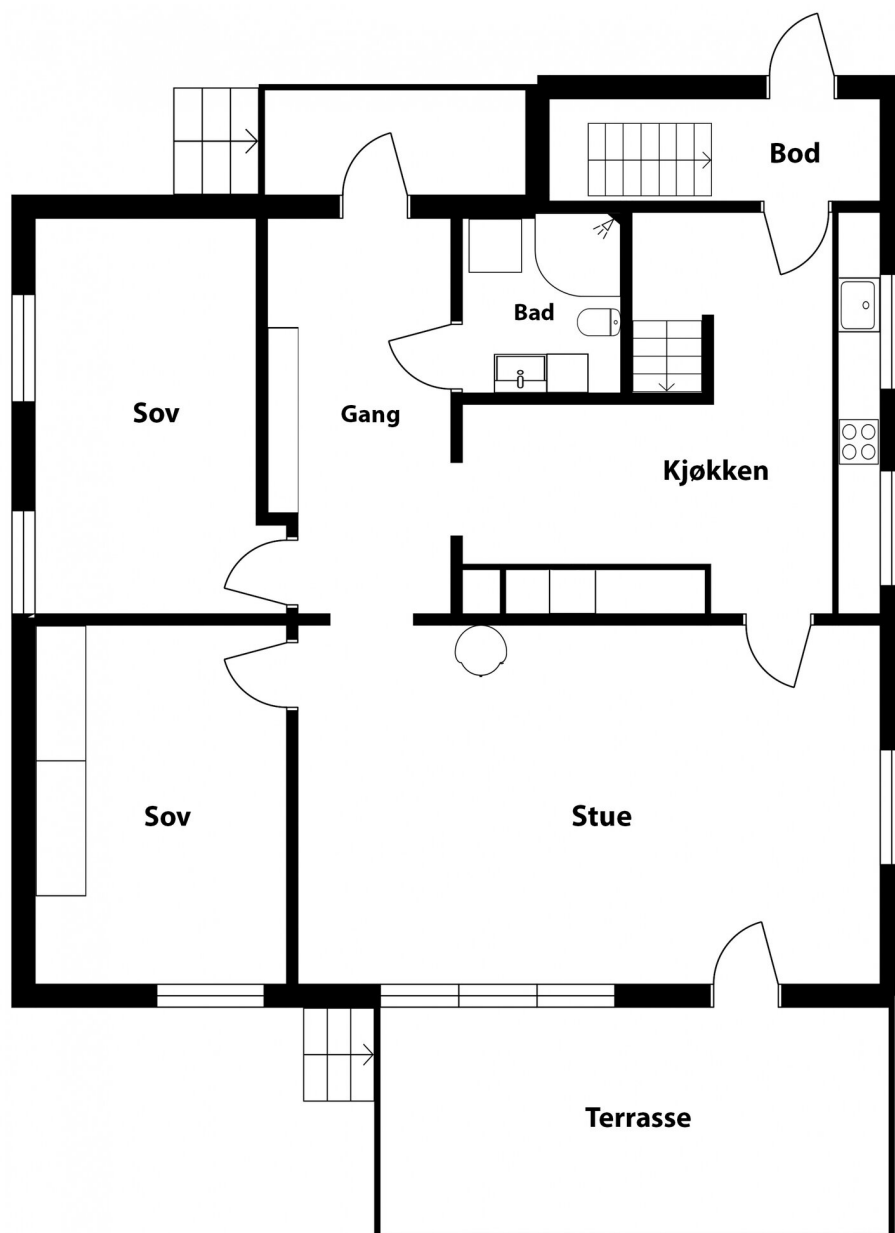
BRA 175,0 m²

BRA-I 175,0 m²

BRA-E 9,0 m²

TBA 20,0 m²

Askeladdveien 5 1.etg

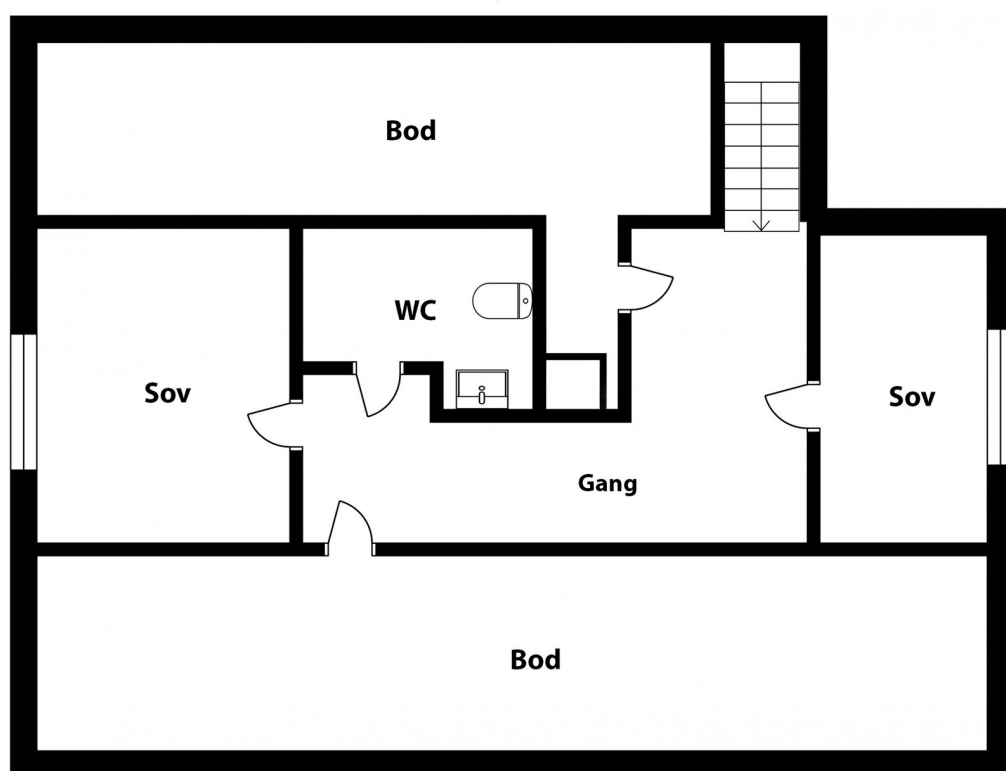


& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Askeladdveien 5 2.etg

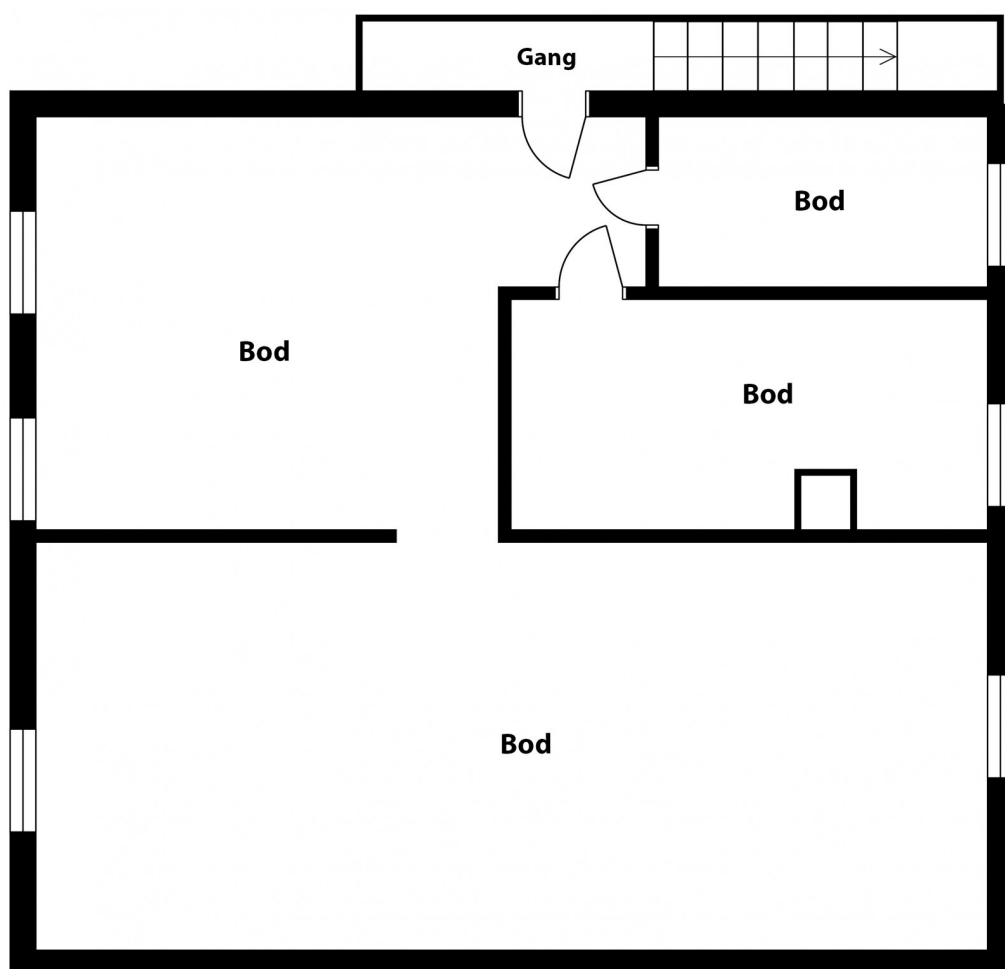


& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Askeladdveien 5 Kjeller.etg



& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 175,0 m²

- BRA-i: 175,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 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

Boligen er en enebolig med kjeller oppført i 1962, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 64 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

Nytt arbeid i 2022. Det ble vinteren 2022 observert kondens på loft, antatt som følge av mangelfull lufting. Luftingen ble forbedret ved egeninnsats ved etablering av ventilasjonshull. Etter dette er det ikke observert kondens. Utført av ufaglært.

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

sprekk i gammel peis når vi kjøpte. Ble kjøpt ny peis og installasjon av peis og pipe er nytt. brannvernet har vært på kontroll i etterkant og godkjent alt.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør, samt takfotbeslag, pipebeslag og luftehatt er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun montert snøfanger i forkant ved inngangspartiet. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da dette bygget ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfellet vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon, TG2

Ytterveggene er oppført av porebetongblokker. Fasadene er kledd med liggende bordkledning. Iflg. tidligere eier ble sydveggen foret ut 4" utvendig og tilleggsisolert med 10 cm isolasjon da fasadene ble kledd i 2012-13. De øvrige fasadene ble da foret ut 2" utvendig og tilleggsisolert med 5 cm isolasjon. I tillegg skal sydvegg, østvegg, ca. halve vestvegg og deler av nordvegg ha blitt tilleggsisolert med 5 cm isolasjon på innvendig side. Arbeidene ble utført som egeninnsats av en tidligere eier. Det er ikke ettergått om isolasjonstykker stemmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er synlige sprekker porebetongblokkene ved trapprommet til kjelleren. Utførelsen er dels enkel/mangelfull.

Tiltak

- Musesperre må etableres.
- Utføre tiltak for å lukke avvik.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med rupanel som undertak. En tidligere eier har opplyst at det ble skiftet rupanel på nordsiden da taktekingen ble skiftet i 2012, og enkelte taksperrer da ble forsterket pga. råte. Deler av kneloft ble ikke inspisert. Det er ikke mulig å inspisere store deler av undertaket pga. skråhimling. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er lite eller ingen lufting langs raft, og det registreres misfarging etter fukt/svertesopp i deler av undertaket. Tidligere eier har opplyst at det ble lagt diffusjonsåpen undertakstekking. Det registreres noe setninger/nedbøyning på takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Forbedre ventileringen langs raftene (gesimser).

Vinduer,TG2

PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet av forrige eier i 2012-13, med unntak av to malte trevinduer.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det er ikke montert vannbrettbeslag over vinduene, og beslag under vinduene er ikke ført opp i spor i underkant. Enkelte beslag har feil fall/dårlig fall, og det er åpning mellom vinduskarm og treverk.

Tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør, og PVC balkongdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Det mangler vannbrettbeslag, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Hovedytterdøren har lbehov for justering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra stuen er det utgang til en veranda med gulv av impregnerte materialer som er overflatebehandlet, og rekkverk av tre/glasskonstruksjon. 20 kvm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er litt dårlig festet, og det registreres sprekker i glass i et par hjørner.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Utføre tiltak for å lukke avvik.

Utvendige trapper,TG2

Utvendig i forkant av inngangspartiet er det en trapp av trevirke, og et overbygd støpt flislagt repos.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav for trapper må rekkverkshøyde endres.

Utvendige trapper, biontré,TG3

Manglende trapp utvendig i forkant av biontré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler utvendig trapp i forkant av biontré.

Tiltak

- Montere trapp.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendig

Overflater,TG2

På gulvene er det laminat. På veggene er det malte panelplater og malte plater. Det er malte plater og malte takplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggoverflatene ble pusset opp og modernisert av forrige eier, og deler av utførelsen er noe enkel.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

I deler av kjelleren er det støpte gulv på stedelige masser, men øvrige deler av kjeller har sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Man må forvente at det ikke finnes noen isolasjon og fuktsperre under de støpte gulvene da dette ikke var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er stedvis sprekker i de støpte gulvene. Deler av kjeller ble benyttet som lagringsplass, så måling er begrenset. Tilstandsgrad er vurdert ut fra tilstanden på de støpte gulvene.

Tiltak

- For å få en bedre tilstandsgrad 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.

Etasjeskille,TG3

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, men ved kjellernedgangen er det armert støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- I kjelleren er det synlig armering med korrosjon. Det registreres knirk i deler av gulvene. Deler av panel i kjellerhimling er brutt opp.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Korrosjon på armering kan over tid føre til redusert bæreevne og videre nedbrytning av betongkonstruksjonen.

Knirk i gulv kan indikere bevegelse eller svakheter i underliggende konstruksjon. Brutt himlingspanel gir redusert estetisk kvalitet og kan begrense muligheten for å avdekke eventuelle skjulte skader. Videre undersøkelser av betongkonstruksjonen anbefales for å vurdere omfang og behov for utbedring av armeringskorrosjon. Gulvkonstruksjon bør vurderes nærmere ved vedvarende knirk. Skadet himlingspanel bør repareres eller skiftes, eventuelt i forbindelse med nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG3

Teglsteinspipe fra byggeår som dels er pusset og malt, og dels flislagt innvendig i etasjene. Pipa er anboret med en vedovn fra 2023 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Deler av pipa er innkledd med fliser kjøkkeninnredning.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid. Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng,TG2

Gulvet er av betong og sand. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

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

Innvendige trapper,TG2

Til loftet er det en eldre tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Trappen er smal, bratt og har lav ganghøyde. Det er montert håndløper kun på en side.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Innvendig kjellertrapp,TG2

Til kjelleren er det en enkel plassbygget kjellertrapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er håndløper kun på en side, og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Andre tiltak:
- For å kunne tilfredsstillе dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

Innvendige dører,TG2

Innvendig er det formpressede dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene har en noe ufagmessig utførelse av belistning og foringer. Døren til badet har løs folie. Enkelte dører har behov for justering. I loftsetasjen er dørene kappet/tilpasset.

Tiltak

- Justering og etterarbeid av dører, belistning og foringer anbefales. Løs folie på baddør bør utbedres eller døren skiftes. Ved behov bør dører i loftsetasjen vurderes for bedre tilpasning og funksjon.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert sprukket flis i to hjørner mot himling. I det ene hjørnet mangler mykfug. Det er vindu plassert i våtsone. Det er etablert dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannbelastning på vegger og vindu.

Tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Manglende mykfug kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning over tid. Videre undersøkelser anbefales ved inngrep eller endret bruk. Skadde fliser og manglende mykfug bør utbedres. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av badet utført av fagkyndige, med dokumentert utførelse i henhold til gjeldende våtromsnorm.

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- For å kunne tilfredsstillе dagens krav må fallforhold endres. Foreta vask/rens av fuger.

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Ingen synlig membran på mansjett som er synlig i sluket. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Manglende dokumenterbar og synlig tilkobling mellom sluk og membran innebærer risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fukt- og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning. For å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader anbefales utbedring eller full rehabilitering av våtrommet med dokumentert og forskriftsmessig løsning.

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg. Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingssystem. Dette bør utføres av fagperson.

1. etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er mekanisk avtrekk.

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.

Spesialrom

Loft > Toalettrom

Overflater og konstruksjon,TG2

Det finnes et wc i loftsetasjen med veggmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Innebygd sistene er ikke plassert i våtsone, men er tilgjengelig og synlig fra tilstøtende kott. Ventilasjonsviften er kun avsluttet innvendig til kott og er ikke ført til det fri. Kommer ikke varmtvann i kran.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra sistene kan medføre sen oppdagelse av vannskader. Avslutning av ventilasjon i kott kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggvekst i konstruksjoner. Etablere løsning for sikker lekkasjevarsling/synliggjøring fra innebygd sistene. Ventilasjonskanal bør føres til det fri i henhold til gjeldende anbefalinger og forskriftskrav. Be rørlegger se på dette med manglende varmtvann.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Deler av røropplegg skal være utført som egeninnsats av tidligere eier. Det er ikke endetetting på varerør. Husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er synlige avløpsledninger av plast og eldre støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Deler av røropplegg skal være utført som egeninnsats av tidligere eier. Husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget ser ut til å fungere i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

Ventilasjon,TG3

Boligen er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Varmesentral,TG2

Det er installert varmepumpe i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg,TG3

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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.

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

Ja.

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Det registreres løse ledninger i kjeller og utvendig i underkant av kledning, samt opplysninger om at det tidligere er utført elektrisk arbeid av ikke-registrert elektrikerfirma før nåværende eiere overtok boligen, er det satt tilstandsgrad 3. Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en elkontroll av godkjent kontrollvirksomhet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren er oppført av støpte sementblokker, og ble pusset utvendig av en tidligere eier i 2021.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er enkelte setningsskader og sprekker i grunnmuren.

Tiltak

- Setningsskader og sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan over tid føre til økt fuktinntrengning og videre skadeutvikling. Sprekkene bør følges opp. Eventuelle nødvendige stabiliserende eller reparerende tiltak utføres ved behov.

Terrengforhold,TG2

Dels flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendig avløpsrør av ukjent type, men antas å være av soilrør. Det er synlig bunnledning av eldre soilrør, og stikkledning antas også å være av eldre dato. Utvendig vannledning av ukjent type, men antas å være av jernrør. Det er synlig bunnledning av jern, og stikkledning antas også å være av eldre dato. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Byggemåte

UTVENDIG:

Saltak yttertak, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Yttervegger av porebetongblokker og bindingsverk. Fasader kledd med liggende bordkledning. PVC vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør. PVC balkongdører. Veranda i trekonstruksjoner og glassrekkverk. Trapp av impregnerte materialer, og støpt flislagt repos.

INNVENDIG:

På gulvene er det laminat. På veggene er det malte panelplater og malte plater. Det er malte plater og malte takplater i himlingene. Støpt gulv i deler av kjeller, ellers jord/sandgrunn. Trebjelkelag mellom etasjene, samt noe armert betong. Mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen. Tretrapp med teppe i trinnene til loftet. Plassbygget kjellertrapp i trekonstruksjon. Formpressede dører og malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør. Avløpsledninger av plast og eldre støpejern. Boligen er ikke ventilert. Varmtvannsbereder på 200 liter. Luft til luft varmepumpe. Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Tomt

Denne tomten er eiet.
718,00 kvm.

Tomten består av grøntareal slik som gressplen, hekkbeplantning og trær. Det er gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomt er gjerdet inn og har elektrisk port ved innkjøringen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 150 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

103 750,00,- (Dokumentavgift)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- ((Boligkjøperforsikring)Valgfritt)

4 274 650,- 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. 27 773,- for 2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 379 230,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 516 920,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisnr. 8344094.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert men ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med 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 fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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.

Følgende hvitevarer medfølger i handelen:

Kjøleskap
Fryseskap
Oppvaskmaskin

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse

El-bil lader ute på husvegg medfølger ikke.

Overtagelse

Det er ønskelig med minimum 3 mnd. overtagelse. Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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.

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. Eiendomsmeulingsloven § 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. 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/akjse-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.

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 Ahin Tahir og Bayar Taher Dirbas.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Askeladdveien 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 4114 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194251004.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke standard : 21 900,00

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 tilleggstenester 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 Monica V. Aronsen
+47 92 80 63 99 / monica@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Askeladdveien 5

Nabolaget Kurlandsletta/Sabelberget - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Kurland	2 min	🚶
Linje 13	0.2 km	
Sarpsborg stasjon	18 min	🚶
Linje RE20	1.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	🚆

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.)	3 min	🚶
444 elever, 22 klasser	0.3 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	13 min	🚶
438 elever, 22 klasser	1.2 km	
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
80 elever, 6 klasser	1.4 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.)	16 min	🚶
268 elever, 15 klasser	1.4 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	🚶
562 elever, 36 klasser	1.9 km	
St. Olav videregående skole	7 min	🚶
860 elever, 42 klasser	2.4 km	
Kalnes videregående skole	12 min	🚶
380 elever, 30 klasser	8.3 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

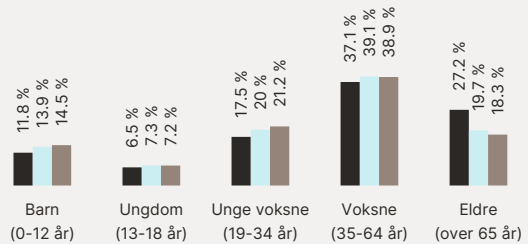


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kurlandsletta/Sabelberget	724	375
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storeper barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
123 barn	0.4 km	
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år)	6 min	🚶
90 barn	0.5 km	
Lande Gård barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
66 barn	1.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Kurland	8 min	🚶
Kiwi Kurland	11 min	🚶
PostNord	1 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

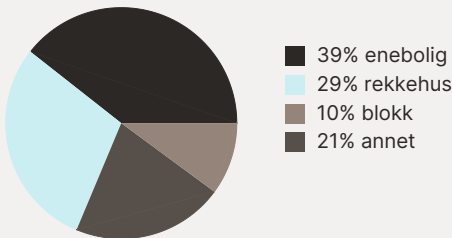
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100
-  Gateparkering
Lett 92/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

-  Kurland skole
Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt... 6 min 0.5 km
-  Sarpsborg fotballk
Ballspill, fotball 6 min 0.5 km
-  SATS Sarpsborg 22 min
-  SATS Tunejordet 5 min

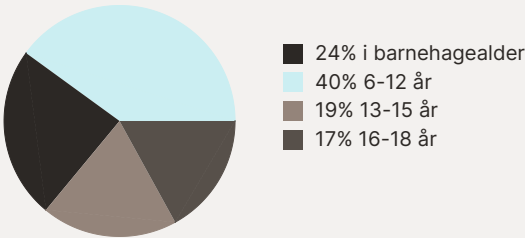
Boligmasse



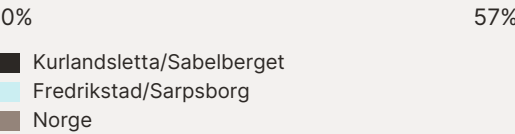
Varer/Tjenester

-  Lande Senter 18 min
-  Boots apotek Lande 18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

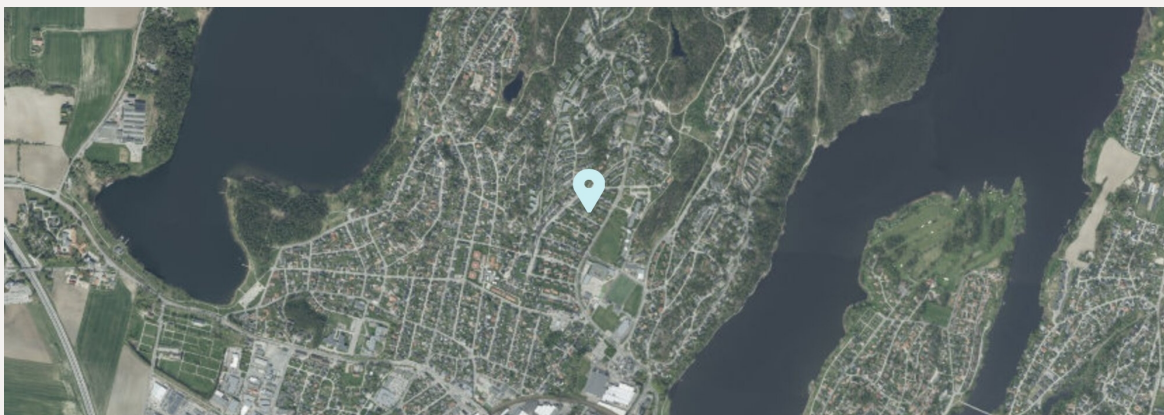


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



FINN 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 2025

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Askeladdveien 5, 1709 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 4114

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 02.01.2026

Oppdragsnr.: 13794-1902

Referansenummer: WR9746

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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 er en enebolig med kjeller oppført i 1962, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, 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 som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 64 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan 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: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak yttertak, teknet med betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.
Yttervegger av porebetongblokker og bindingsverk.
Fasader kledd med liggende bordkledning.
PVC vinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
PVC balkongdører.
Veranda i trekonstruksjoner og glassrekkverk.
Trapp av impregnerte materialer, og støpt flislagt repos.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det laminat.
På veggene er det malte panelplater og malte plater.
Det er malte plater og malte takplater i himlingene.
Støpt gulv i deler av kjeller, ellers jord/sandgrunn.
Trebelkelag mellom etasjene, samt noe armert betong.
Mursteinspipe, anboret med en vedovn i stuen.
Tretrapp med teppe i trinnene til loftet.
Plassbygget kjellertrapp i trekonstruksjon.
Formpressede dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken fra 2020. Innredningen har slette høyglans fronter og laminat benkeplater. Det er integrerte hvitevarer slik som platetopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det finnes et wc i loftsetasjen med veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.
Avløpsledninger av plast og eldre støpejern.
Boligen er ikke ventilert.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Luft til luft varmepumpe.
Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirholdige masser.
Grunnmur av støpte sementblokker.
Forholdsvis flat arrondert tomt.
Utvendige vann- og avløpsledninger av ukjent type.
Offentlig vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

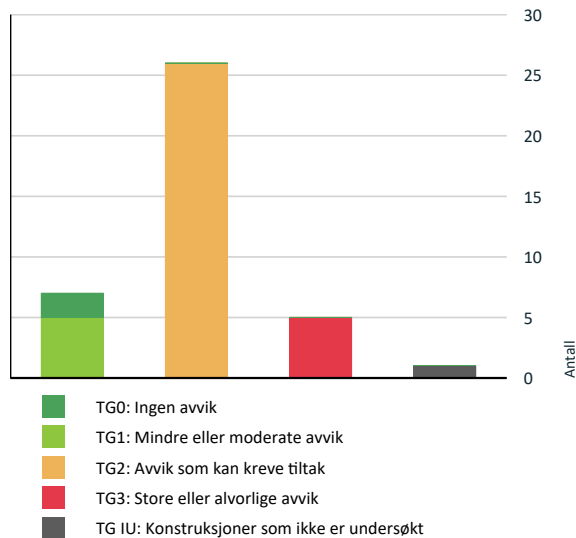
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

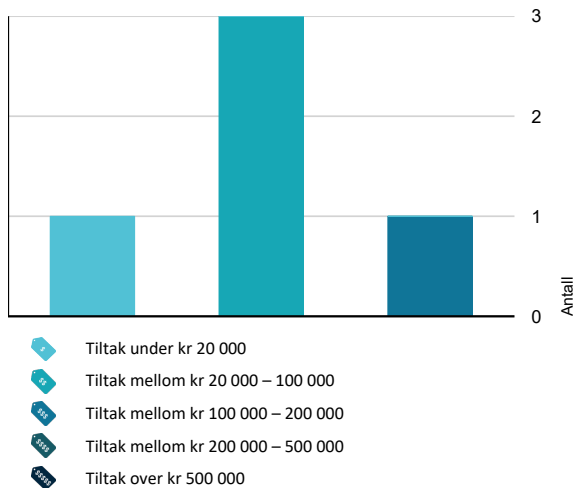
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper, biontré [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendig kjellertrapp	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	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
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige på verandasiden.

Tidligere eier har opplyst at taket ble tekket om i 2012, og disse arbeidene omfattet også undertakstekking, sløyfer og lekter. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, samt takfotbeslag, pipebeslag og luftehatt er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er kun montert snøfanger i forkant ved inngangspartiet. Krav om eventuell montering av snøfangere iht. forskriftskravet som gjaldt da dette bygget ble oppført er funksjonsbasert. Det må således i det enkelte tilfellet vurderes hvorvidt forskriften skal anses som oppfylt eller ei.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført av porebetongblokker. Fasadene er kledd med liggende bordkledning.

Iflg. tidligere eier ble sydveggen foret ut 4" utvendig og tilleggsisolert med 10 cm isolasjon da fasadene ble kledd i 2012-13. De øvrige fasadene ble da foret ut 2" utvendig og tilleggsisolert med 5 cm isolasjon. I tillegg skal sydvegg, østvegg, ca. halve vestvegg og deler av nordvegg ha blitt tilleggsisolert med 5 cm isolasjon på innvendig side. Arbeidene ble utført som egeninnsats av en tidligere eier. Det er ikke ettergått om isolasjonstykkelse stemmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er synlige sprekker porebetongblokkene ved trapprommet til kjelleren. Utførelsen er dels enkel/mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Utføre tiltak for å lukke avvik.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med rupanel som undertak. En tidligere eier har opplyst at det ble skiftet rupanel på nordsiden da taktekingen ble skiftet i 2012, og enkelte taksperrer da ble forsterket pga. råte.

Deler av kneloft ble ikke inspisert. Det er ikke mulig å inspisere store deler av undertaket pga. skråhimling. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

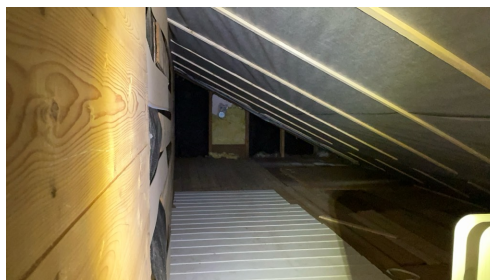
Det er lite eller ingen lufting langs raft, og det registreres misfarging etter fukt/svertesopp i deler av undertaket. Tidligere eier har opplyst at det ble lagt diffusjonsåpen undertakstekking. Det registreres noe setninger/nedbøyning på takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forbedre ventileringen langs raftene (gesimser).

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene ble skiftet av forrige eier i 2012-13, med unntak av to malte trevinduer.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er ikke montert vannbrettbeslag over vinduene, og beslag under vinduene er ikke ført opp i spor i underkant. Enkelte beslag har feil fall/dårlig fall, og det er åpning mellom vinduskarm og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overgangertettes.



Tilstandsrapport

TG2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, og PVC balkongdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det mangler vannbrettbeslag, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Hovedytterdøren har lbehov for justering.

TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en veranda med gulv av impregnerte materialer som er overflatebehandlet, og rekkverk av tre/glasskonstruksjon. 20 kvm.

Vurdering av avvik:

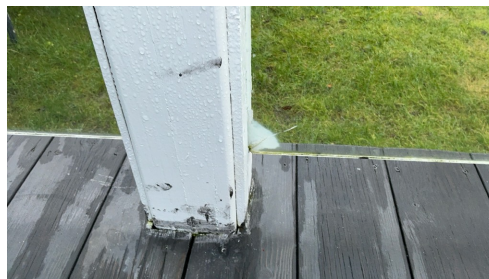
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er litt dårlig festet, og det registreres sprekker i glass i et par hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utføre tiltak for å lukke avvik.



TG2 Utvendige trapper

Utvendig i forkant av inngangspartiet er det en trapp av trevirke, og et overbygd støpt flislagt repos.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav for trapper må rekkverkshøyde endres.

Tilstandsrapport

! TG 3 Utvendige trapper, bientré

Manglende trapp utvendig i forkant av bientré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig trapp i forkant av bientré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

På gulvene er det laminat. På veggene er det malte panelplater og malte plater. Det er malte plater og malte takplater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av veggoverflatene ble pusset opp og modernisert av forrige eier, og deler av utførelsen er noe enkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I deler av kjelleren er det støpte gulv på stedelige masser, men øvrige deler av kjeller har sandgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Man må forvente at det ikke finnes noen isolasjon og fuktsperre under de støpte gulvene da dette ikke var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er stedvis sprekker i de støpte gulvene. Deler av kjeller ble benyttet som lagringsplass, så måling er begrenset. Tilstandsgrad er vurdert ut fra tilstanden på de støpte gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Etasjeskille

Mellom etasjene er det tradisjonelt trebjelkelag, men ved kjellernedgangen er det armert støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I kjelleren er det synlig armering med korrosjon. Det registreres knirk i deler av gulvene. Deler av panel i kjellerhimling er brutt opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon på armering kan over tid føre til redusert bæreevne og videre nedbrytning av betongkonstruksjonen. Knirk i golv kan indikere bevegelse eller svakheter i underliggende konstruksjon. Brutt himlingspanel gir redusert estetisk kvalitet og kan begrense muligheten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre undersøkelser av betongkonstruksjonen anbefales for å vurdere omfang og behov for utbedring av armeringskorrosjon. Gulvkonstruksjon bør vurderes nærmere ved vedvarende knirk. Skadet himlingspanel bør repareres eller skiftes, eventuelt i forbindelse med nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår som dels er pusset og malt, og dels flislågt innvendig i etasjene. Pipa er anboret med en vedovn fra 2023 i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Deler av pipa er innkledd med fliser kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

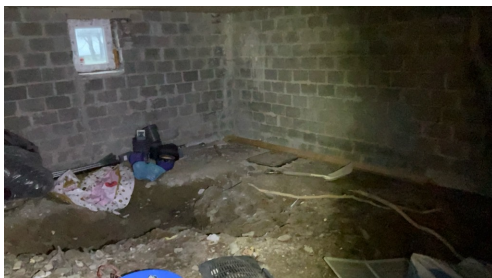
Gulvet er av betong og sand. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige trapper

Til loftet er det en eldre tretrapp med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen er smal, bratt og har lav ganghøyde. Det er montert håndløper kun på en side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Trappen må påregnes skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendig kjellertrapp

Til kjelleren er det en enkel plassbygget kjellertrapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er håndløper kun på en side, og åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det formpressede dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en noe ufagmessig utførelse av belistning og foringer. Døren til badet har løs folie. Enkelte dører har behov for justering. I loftsetasjen er dørene kappet/tilpasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og etterarbeid av dører, belistning og foringer anbefales. Løs folie på baddør bør utbedres eller døren skiftes. Ved behov bør dører i loftsetasjen vurderes for bedre tilpasning og funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp av en tidligere eier i 2011-12. Arbeidene ble opplyst å være utført av faglært, ufaglært/egeninnsats/dugnad. Arbeider bærer dels preg av enkel utførelse, og det finnes ingen dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse av våtrommet, og kan påvirke restlevetid og forsikringsmessige forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprukket flis i to hjørner mot himling. I det ene hjørnet mangler mykfug. Det er vindu plassert i våtsone. Det er etablert dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannbelastning på vegger og vindu.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Manglende mykfug kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktnntrengning over tid.

Videre undersøkelser anbefales ved inngrep eller endret bruk. Skadde fliser og manglende mykfug bør utbedres. Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av badet utført av fagkyndige, med dokumentert utførelse i henhold til gjeldende våtromsnorm.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens krav må fallforhold endres.
Foreta vask/rens av fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membran på mansjett som er synlig i sluket. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

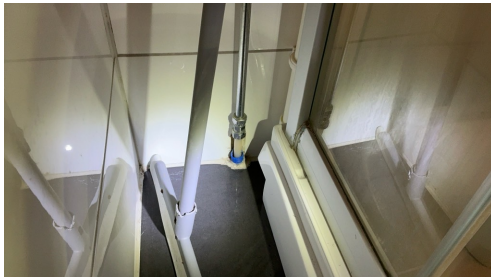
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Manglende dokumenterbar og synlig tilkobling mellom sluk og membran innebærer risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner, med påfølgende fukt- og råteskader.

Det anbefales nærmere undersøkelser av våtrommets oppbygning. For å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot vannskader anbefales utbedring eller full rehabilitering av våtrommet med dokumentert og forskriftsmessig løsning.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lekkasjeindikasjon kan føre til skjulte vannskader over tid dersom det skulle oppstå drypp eller lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger bak vegg.

Det anbefales løsning som gjør det mulig å synliggjøre eventuell lekkasje fra sisternen og lede vann til sluk. Alternativt kan det installeres et lekkasjevarslingsystem. Dette bør utføres av fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull ved trappen opp til loftet. Bak panel er vegg av massiv trekonstruksjon, og målingene kan gi begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

IKEA kjøkken fra 2020. Innredningen har slette høyglans fronter og laminat benkeplater. Det er integrerte hvitevarer slik som platetopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Det finnes et wc i loftsetasjen med veggmontert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Innebygd systerne er ikke plassert i våtsone, men er tilgjengelig og synlig fra tilstøtende kott. Ventilasjonsviften er kun avsluttet innvendig til kott og er ikke ført til det fri.

Kommer ikke varmtvann i kran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende synliggjøring av eventuell lekkasje fra systerne kan medføre sen oppdagelse av vannskader. Avslutning av ventilasjon i kott kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for muggvekst i konstruksjoner.

Etablere løsning for sikker lekkasjevarsling/synliggjøring fra innebygd systerne. Ventilasjonskanal bør føres til det fri i henhold til gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Be rørlegger se på dette med manglende varmtvann.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og plast trukket i varerør.

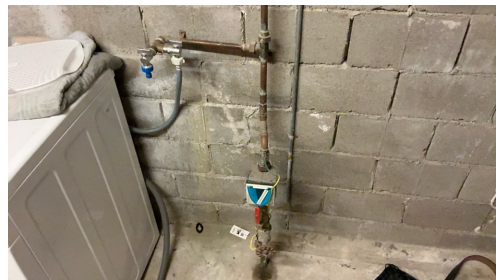
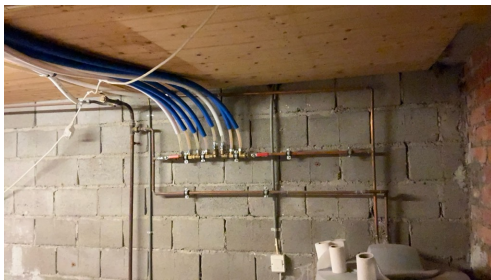
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Deler av røropplegg skal være utført som egeninnsats av tidligere eier. Det er ikke endetetting på varerør. Husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsledninger av plast og eldre støpejern.

Vurdering av avvik:

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

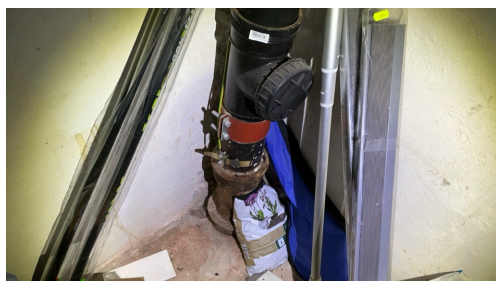
Deler av røropplegg skal være utført som egeninnsats av tidligere eier. Husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget ser ut til å fungere i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. På generelt grunnlag anbefales egen kontroll av autorisert VVS fagmann.

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Boligen er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stuen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG IU Andre installasjoner

Gulvvarme i stue, kjøkken og entré/gang. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1962 Det nyeste er ca. 7-8 år gammelt.

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

Nei Det er utført av en elektriker som jobbet hos Lyn elektro.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Nytt sikringsskap og el-anlegg flere steder i ca. 2019.

Elbillader 2023.

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?

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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?

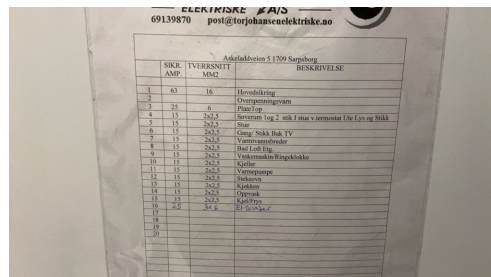
Ja

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 registreres løse ledninger i kjeller og utvendig i underkant av kledning, samt opplysninger om at det tidligere er utført elektrisk arbeid av ikke-registrert elektrikerfirma før nåværende eiere overtok boligen, er det satt tilstandsgrad 3.

Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en elkontroll av godkjent kontrollvirksomhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! Tg 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

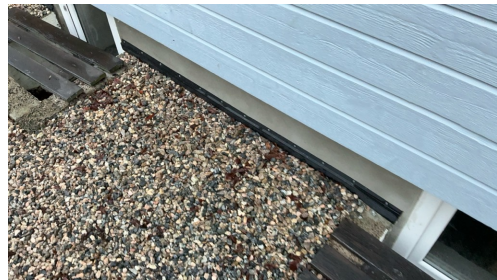
Tidligere eier har opplyst at det ble skiftet drenering rundt huset i 2010/2011. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på selve utførelsen.

Vedlikehold ol;

Det var ikke vanlig med fuktsikring/isolering mot grunnen da dette huset ble oppført, og man må kunne forvente at det kan være kapillært oppsug fra grunnen. Kjelleren er ikke innredet, og ser ut til å fungere med dagens bruk.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av støpte sementblokker, og ble pusset utvendig av en tidligere eier i 2021.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tilstandsrapport

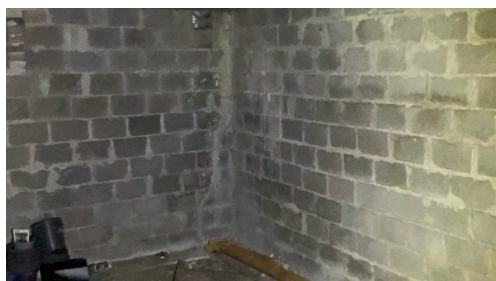
Det er enkelte setningsskader og sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setningsskader og sprekker kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan over tid føre til økt fuktinntrengning og videre skadeutvikling.

Sprekkene bør følges opp. Eventuelle nødvendige stabiliserende eller reparerende tiltak utføres ved behov.



TO 2 Terrengforhold

Dels flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør av ukjent type, men antas å være av soilrør. Det er synlig bunnledning av eldre soilrør, og stikkledning antas også å være av eldre dato.

Utvendig vannledning av ukjent type, men antas å være av jernrør. Det er synlig bunnledning av jern, og stikkledning antas også å være av eldre dato.

Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

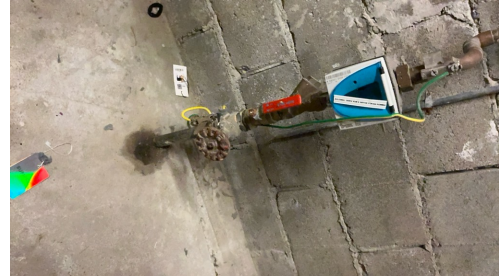
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Standard

Vedlikehold

Kommentar

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

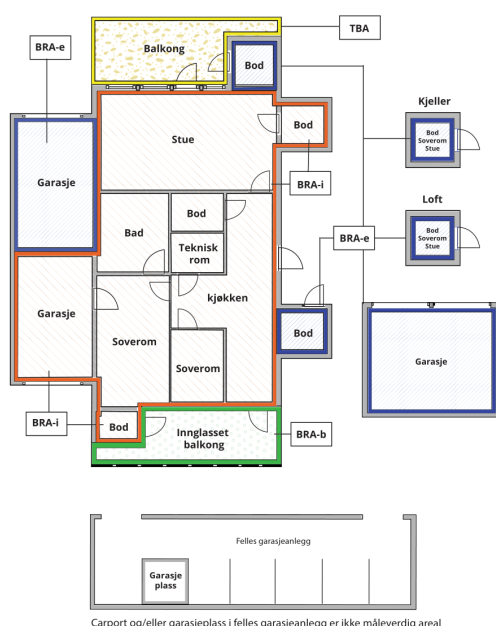
Hva er måleverdig areal?

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)		
Loft					
1. etasje	88			88	20
Kjeller	87			87	
SUM	175				20
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, toalettrom, kott		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, trapperom/bientré, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Div. kjellerrom		

Kommentar

Loftet har lav takhøyde, og er derfor ikke måleverdig i hht. NS 3940. Det presiseres at loftet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Deler av kjeller har ikke støpt gulv, men takstmann har allikevel valgt å ta med arealet.

I kjeller er det målt høyder ca. 2,03 meter på tilfeldig utvalgte plasser der det er betonggulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet har lav takhøyde, og derfor ikke måleverdig.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	83	92
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Jørn-André Isnes	Takstingenjør
	Bayar Taher Dirbas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4114		0	717.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Askeladdveien 5

Hjemmelshaver

Tahir Ahin, Dirbas Bayar Taher

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en populær og barnevennlig beliggenhet på Kurland i Sarpsborg kommune. Dette er et område bestående av etablert boligbebyggelse, hovedsaklig i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Herfra er det gangavstand til barnehage, skole, butikk og idrettsanlegg. Det er kort avstand til Sarpsborgmarka med fint turterreng og lysløype. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, som ligger med en avstand på ca. 2 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten består av grøntareal slik som gressplen, hekkbeplanting og trær. Det er gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Tomt er gjerdet inn og har elektrisk port ved innkjøringen.

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	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	19.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	19.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.01.2026	
2	02.01.2026	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonspøving 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR9746>

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

Askeladdveien 5, 1709 SARPSBORG

16 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Askeladdveien 5

Postadresse

Askeladdveien 5

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?

august 2022

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.

hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 8344094

Informasjon om selger

Selger

Dirbas, Bayar Taher

Selger

Tahir, Ahin

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble vinteren 2022 observert kondens på loft, antatt som følge av mangelfull lufting. Luftingen ble forbedret ved egeninnsats ved etablering av ventilasjonshull. Etter dette er det ikke observert kondens.

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

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen eller endringen

sprekk i gammel peis når vi kjøpte.

Ble kjøpt ny peis og installasjon av peis og pipe er nytt. brannvernet har vært på kontroll i etterkant og godkjent alt.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller 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 95702275

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Dirbas, Bayar Taher	2025-12-16	Tahir, Ahin	2025-12-16
Identification		Identification	
 Dirbas, Bayar Taher		 Tahir, Ahin	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Dirbas, Bayar Taher
Tahir, Ahin

16/12-2025
18:17:01
16/12-2025
18:18:21

BANKID
BANKID



Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.

Avskrift av dagbok nr. 283 1967
Vedlegg til dlf 142
Sarpsborg Sjøfarskrivelse
H. 27. 1. H.

Naboerklæring.

Undertegnede Arne Frydenlund, Askeladdveien 5, matr.nr. 4114
gir herved tillatelse til at garasje oppføres av
herr Sverre Johannessen, Askeladdveien 3, matr.nr. 4113.
i en avstand av 1 m. fra nabogrense og 8 m. fra eget hus.

Arne Frydenlund



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

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



Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/4114		
Utskriftsdato	11.12.2025	Antall datasett	17

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

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

2 Berørte datasett

❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

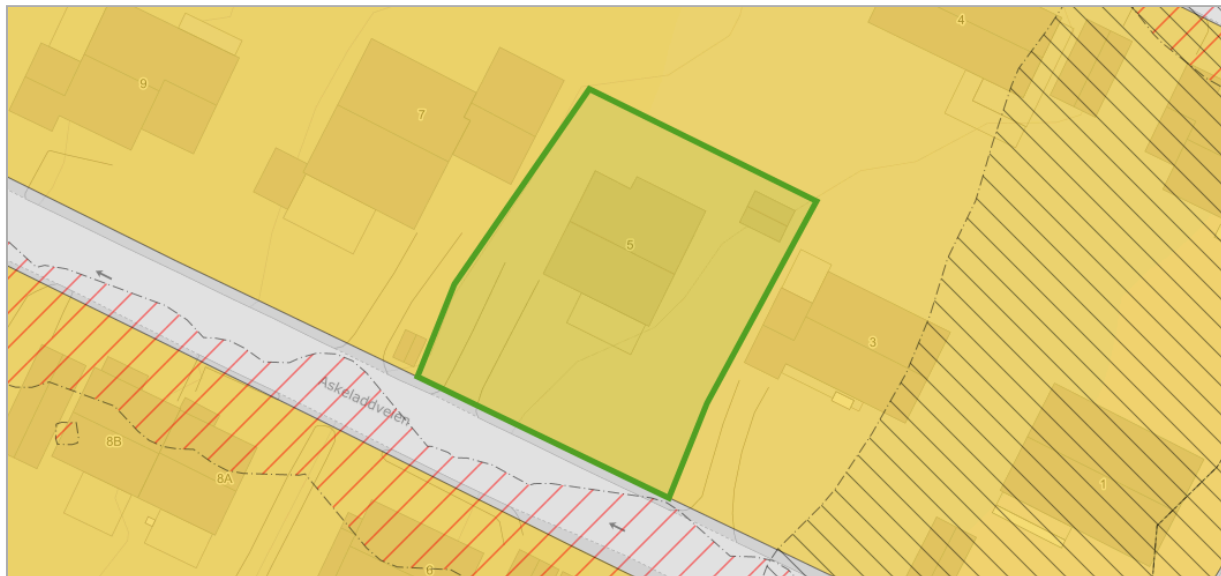
15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-METERSONE SJØ
- ✓ Gul liste
- ✓ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✓ KVIKKLEIRE
- ✓ REGULERINGSPLAN
- ✓ VERNEVERDIVURDERING

- ✓ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✓ Kommunedelplan
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ KVIKKLEIRE
- ✓ Oppheving av reguleringsplaner
- ✓ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

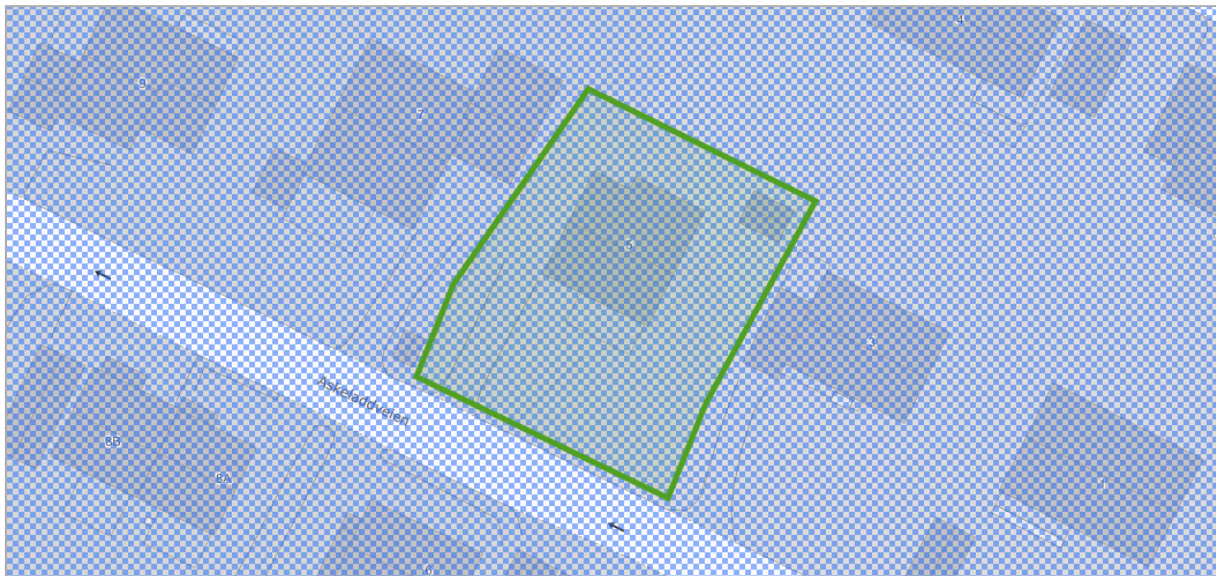
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Tegnforklaring



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Askeladdveien 5, 1709 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	8 313,00 kr
Eiendomsskatt	7 382,04 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	6 061,07 kr
Sum	26 383,07 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Hageavfall oppstartsgebyr	25%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	850.00	1/1	0 %	850,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2050600 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 382,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	666,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	141 m3	24.78	1/1	0 %	3 494,33 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	141 m3	41.33	1/1	0 %	5 827,67 kr
					Sum	27 772,20 kr

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

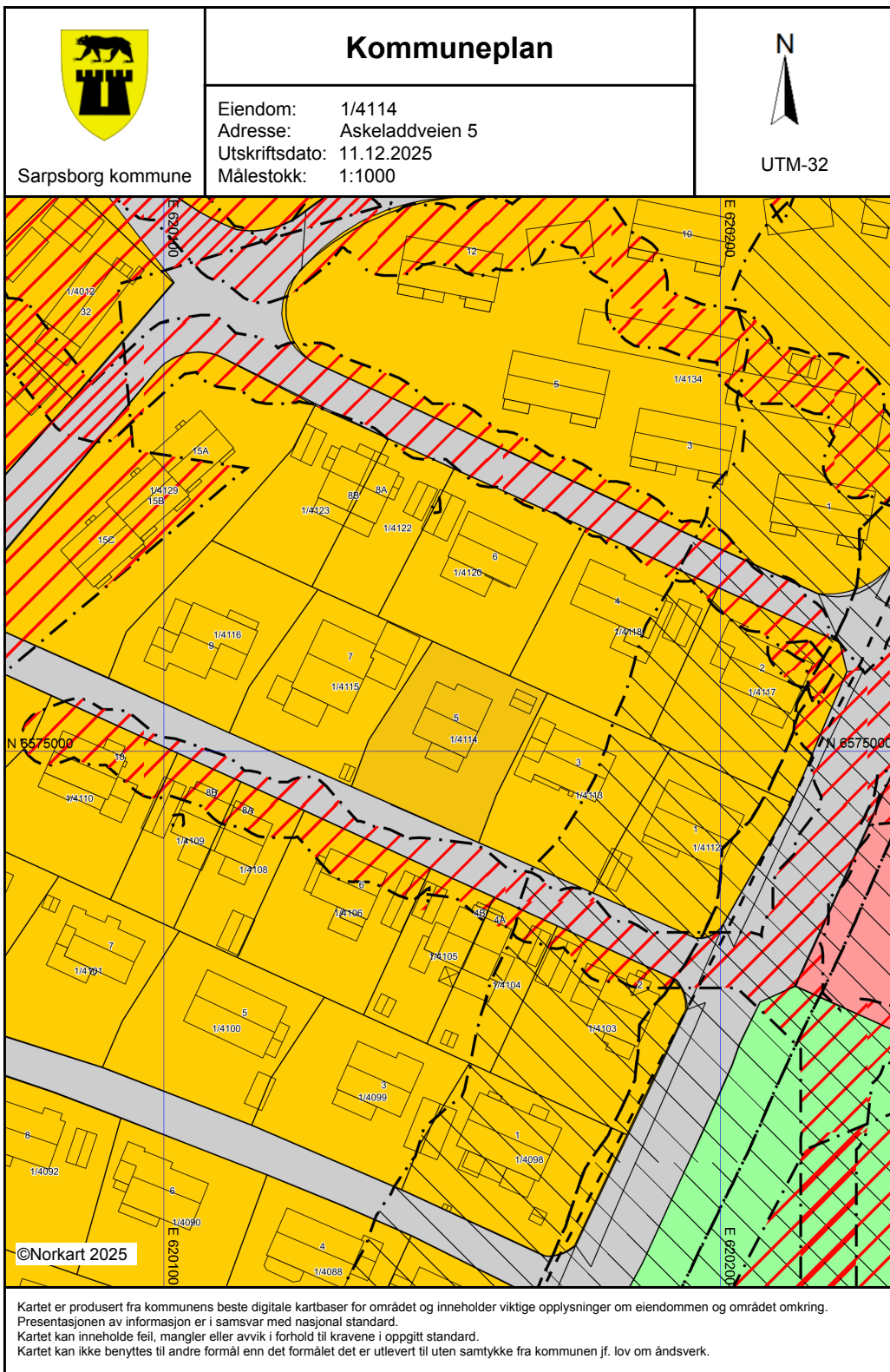
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



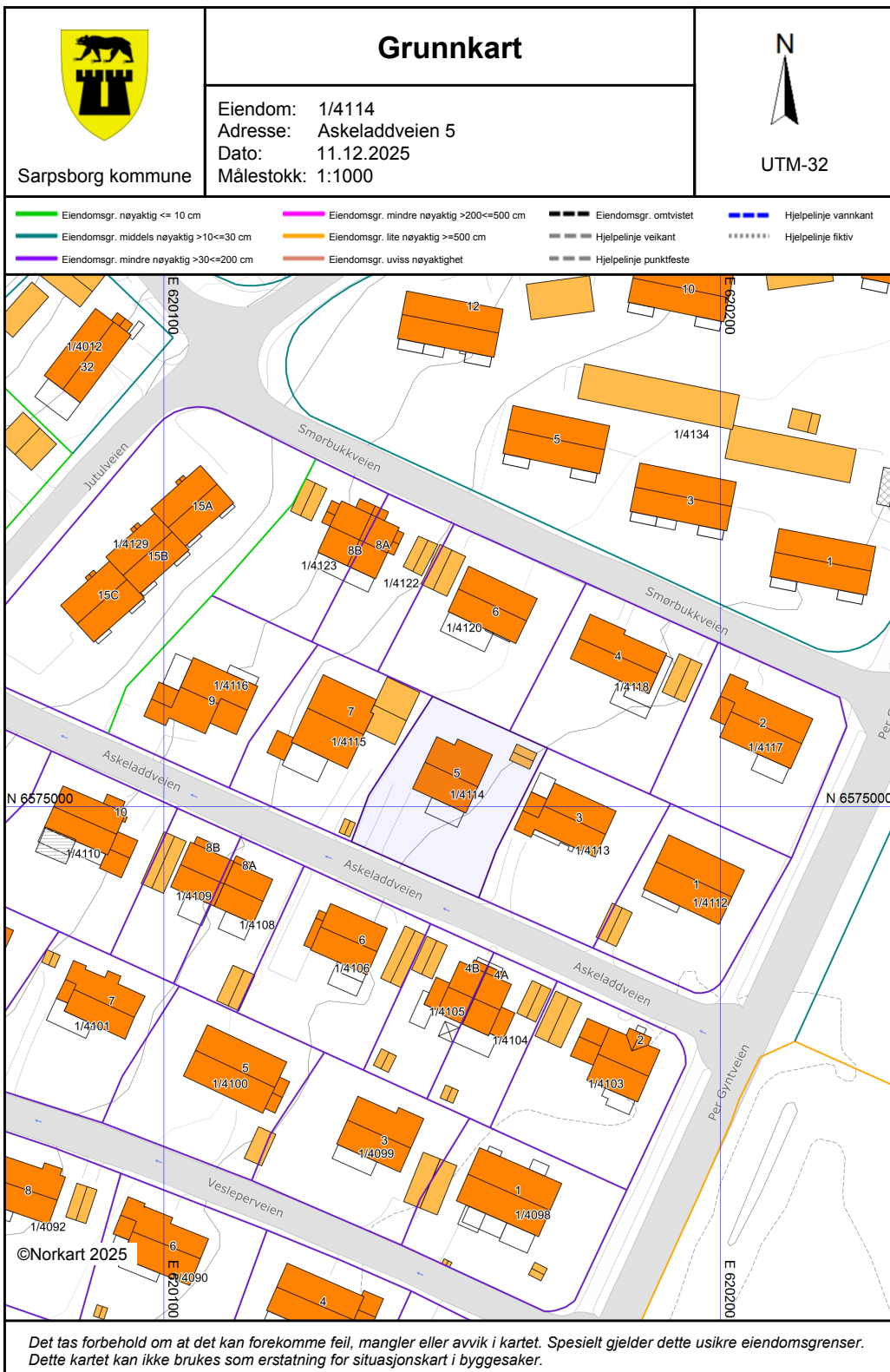
Tegnforklaring

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
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Askeladdveien 5, 1709 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120281003	1026	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4114	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	------	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26644904	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	341452	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Askeladdveien 5, 1709 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.04.2023	Tilsyn	09.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26644904

BruksenhetId	27050712	Bygningstype	Unummerert
---------------------	----------	---------------------	------------

Bygningsnummer 146013686

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Bygning revet/brent

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27050712.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 11.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Askeladdveien 5, 1709 SARPSBORG								

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

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">❗ Kommuneplaner under arbeid❗ Kommunedelplaner under arbeid❗ Reguleringsplaner under bakken❗ Reguleringsplaner under arbeid❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten❗ Bebyggelsesplaner over bakken❗ Midlertidige forbud | <ul style="list-style-type: none">❗ 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	<table><tr><td>Delareal</td><td>718 m²</td></tr><tr><td>BestemmelseOmrådenavn</td><td>BS_Lav-moderat fortetting</td></tr><tr><td>KPBestemmelseHjemmel</td><td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td></tr></table>	Delareal	718 m ²	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	718 m ²						
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting						
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>718 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td></tr></table>	Delareal	718 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende		
Delareal	718 m ²						
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende						

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	ASKELOADVEIEN 5	Beregnet areal	717.7
Etablert dato	29.01.1962	Historisk oppgitt areal	719
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/4114
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/4114
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.01.1962	W/23		1/4000 (-719), 1/4114 (719)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575001.65	620150.56	0	Ja	717.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIRBAS BAYAR TAHER F081090*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Askeladdveien 5 1709 SARPSBORG	Bosatt (B)
TAHIR AHIN F100495*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Askeladdveien 5 1709 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Askeladdveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1709 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	302 Sabelberget	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	341452		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1963
2	146013686		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	02.08.2017

1: Bygning 341452: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	215
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	215
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1963	15.06.1963	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Askeladdeveien 5	H0101	1/4114	215	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	90	0	90	0	0	0
K01	0	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 146013686: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 02.08.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1963	05.11.2007	
Bygning revet/brent	02.08.2017	15.08.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4114	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0



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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

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:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined 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 05.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



