

Furuholmveien 66

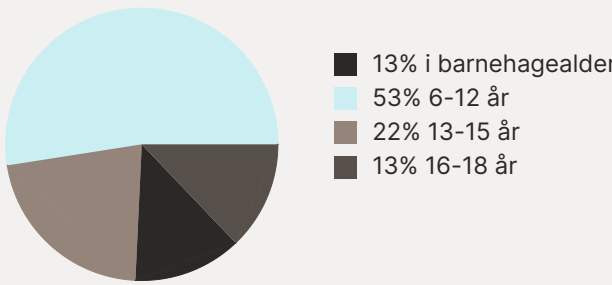
Offentlig transport

Revelsby	2 min
Linje 416, 471, 473	2.9 km
Rakkestad stasjon	13 min
Linje R22	14.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Varteig barne- og ungdomsskole (1-1...	5 min
441 elever, 25 klasser	5.3 km
Borg videregående skole	19 min
680 elever, 44 klasser	17.5 km
St. Olav videregående skole	22 min
860 elever, 42 klasser	17.5 km

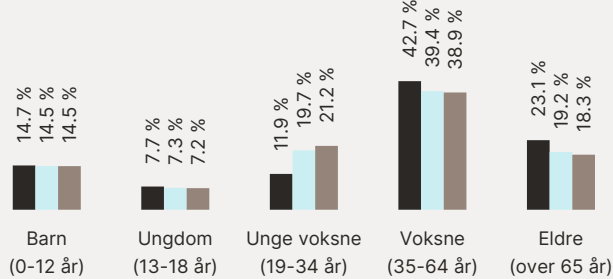
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Furuholmen	145	70
Kommune: Sarpsborg	58 182	26 432
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

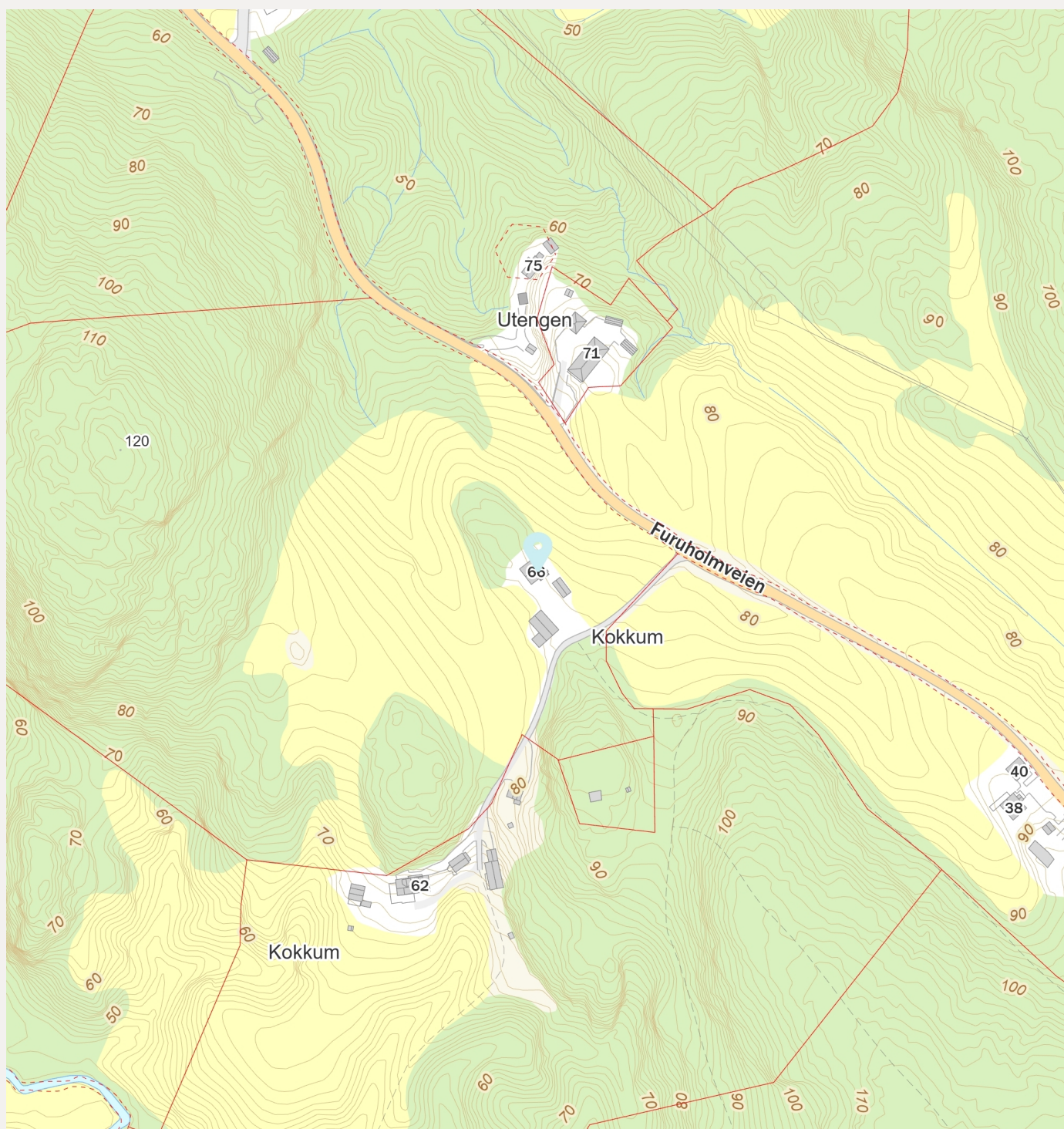
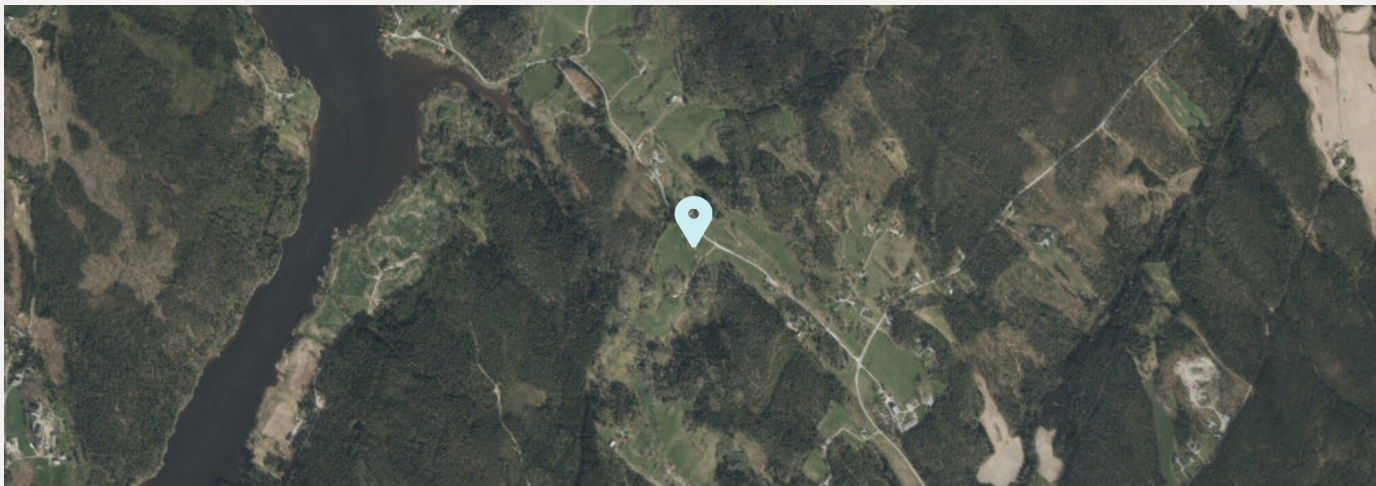
Varteig barnehage (1-5 år)	5 min
24 barn	5.1 km
Hasle barnehage (0-5 år)	9 min
41 barn	9.5 km
Soltun gårdsbarnehage (1-5 år)	11 min
65 barn	11.9 km

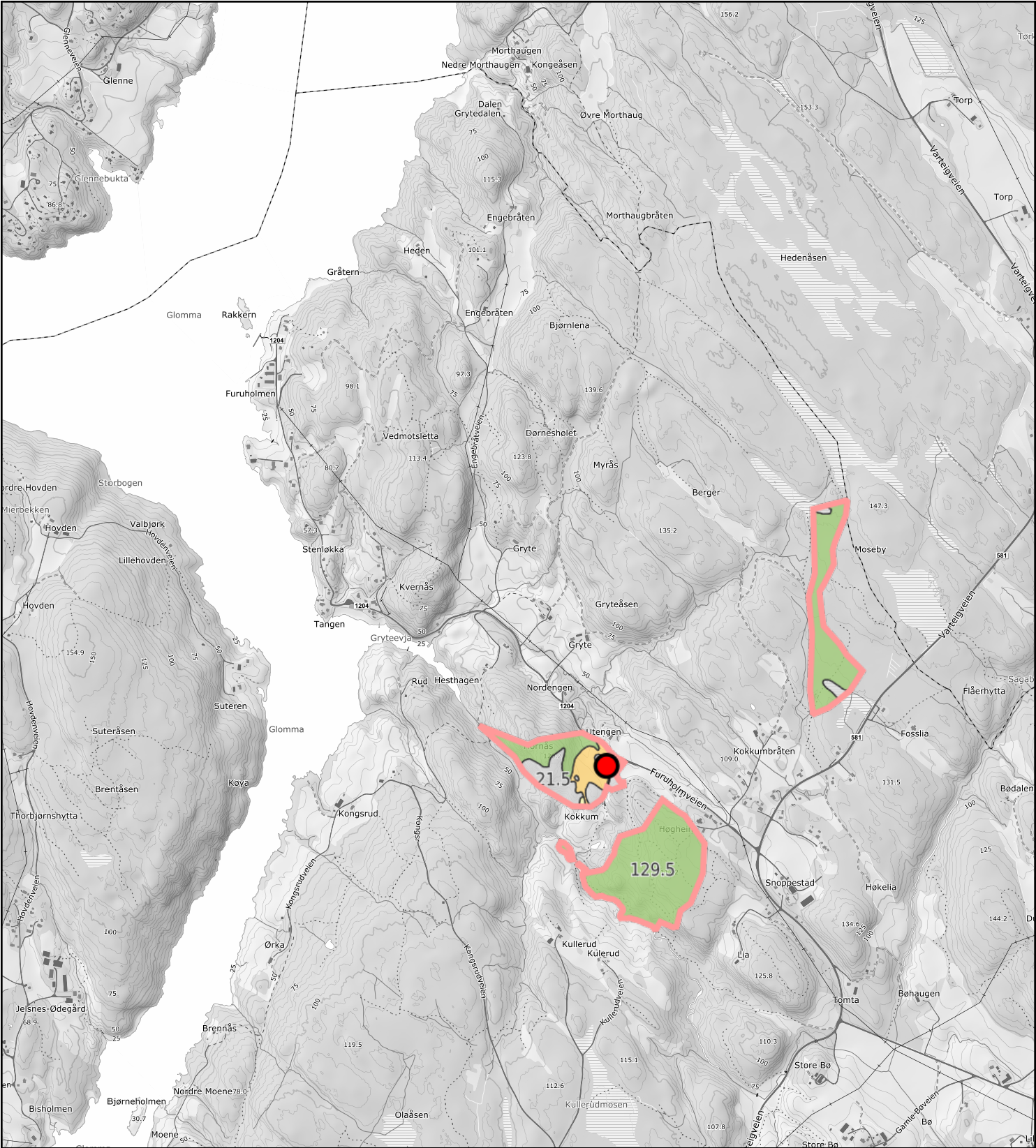
Dagligvare

Coop Extra Hafslundsøy	12 min
Post i butikk, PostNord	12.3 km
Coop Extra Rakkestad	13 min
Post i butikk, PostNord	14.6 km

Sport

Varteig barne	5 min
Aktivitetshall, ballspill, basket, sandv...	5.4 km
Varteig idrettsplass	6 min
Fotball, friidrett	5.9 km
Family Sports Club Rakkestad	13 min
Spent Skjebergsenteret	16 min





0200400600m

Målestokk 1: 20000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.04.2026 12:25

Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:12

GÅRDSKART 3105-3015/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
3015/6/0-3015/10/0

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

21.1

0.0

0.6

229.6

34.0

2.0

0.0

287.3

AREALTALL (DEKAR)

21.1

0.0

0.6

229.6

34.0

2.0

0.0

287.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

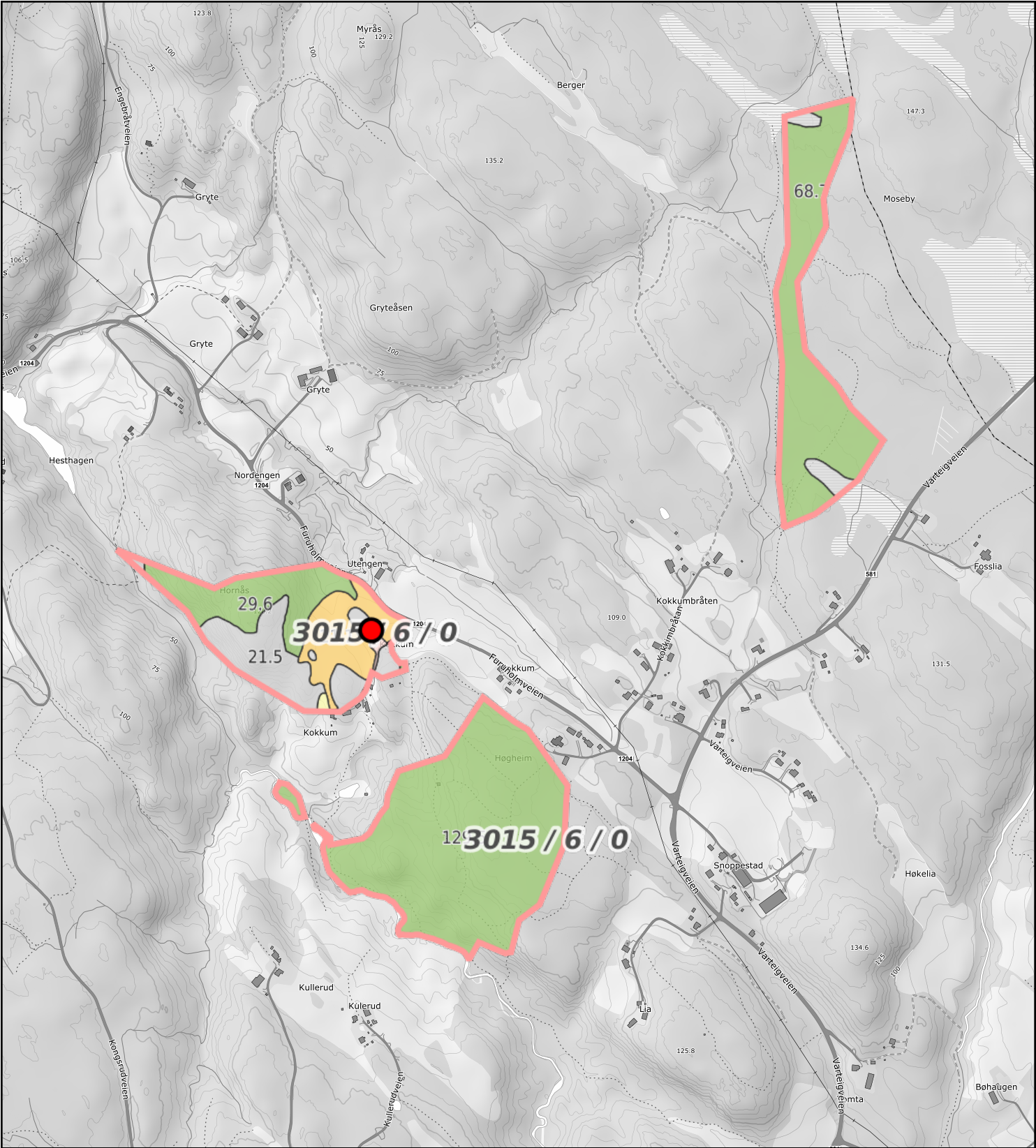
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



0

100

200

300m

Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.04.2026 12:26

Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:12

GÅRDSKART 3105-3015/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
3015/6/0-3015/10/0

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

==

Fulldyrka jord

≡

Overflatedyrka jord

≡

Innmarksbeite

≡

Produktiv skog *

≡

Annet markslag

≡

Bebygd, samf., vann, bre

≡

Ikke kartlagt

≡

Sum

AREALTALL (DEKAR)

21.1

0.0

0.6

229.6

34.0

2.0

0.0

287.3

21.7

229.6

36.0

0.0

287.3

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

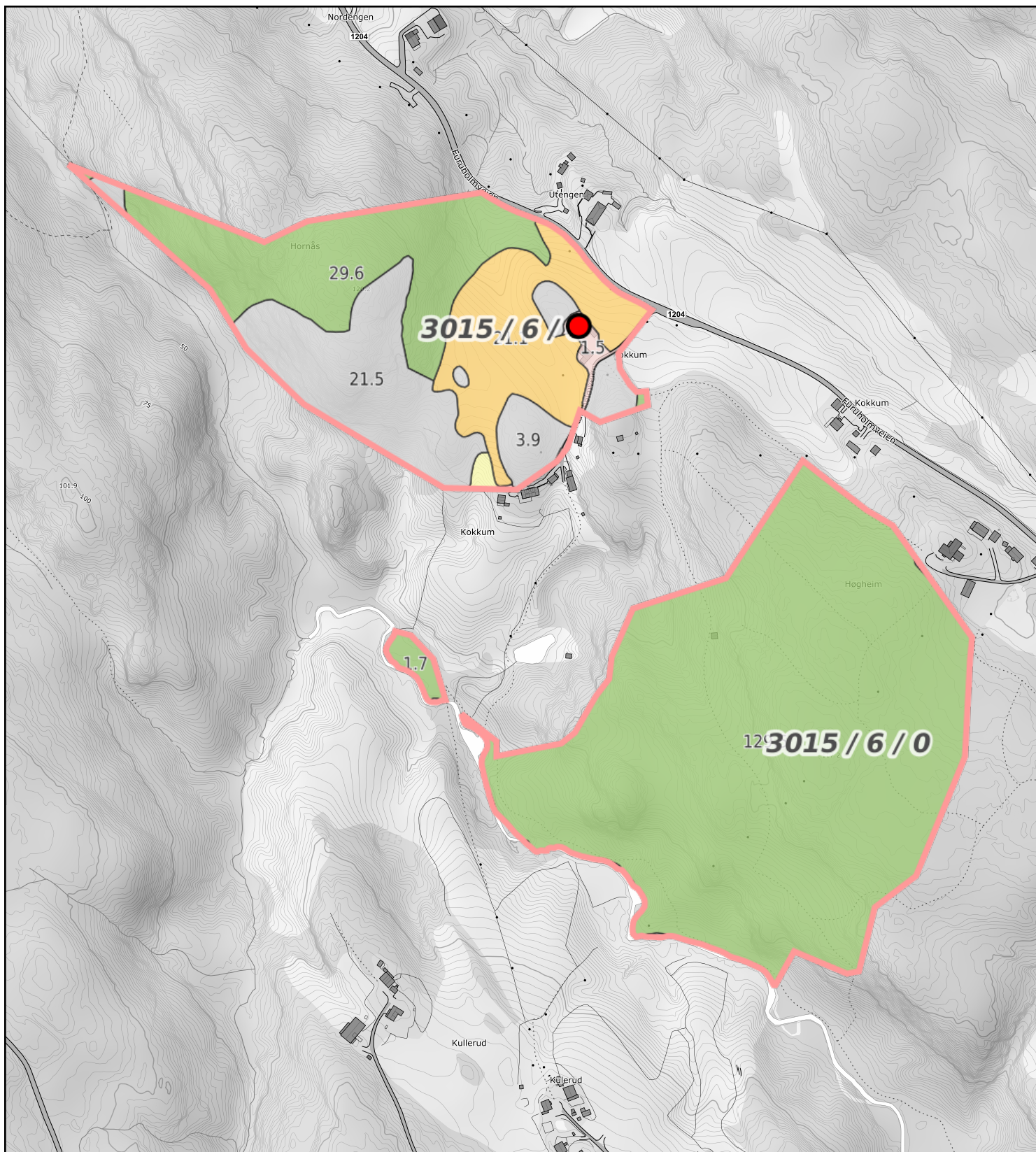
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.04.2026 12:26

Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:12

GÅRDSKART 3105-3015/6/0

Tilknyttede grunneiendommer:
3015/6/0-3015/10/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING



Fulldyrka jord



Overflatedyrka jord



Innmarksbeite



Produktiv skog *



Annet markslag



Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

21.1

0.0

0.6

229.6

34.0

2.0

0.0

287.3

21.7

229.6

36.0

0.0

287.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

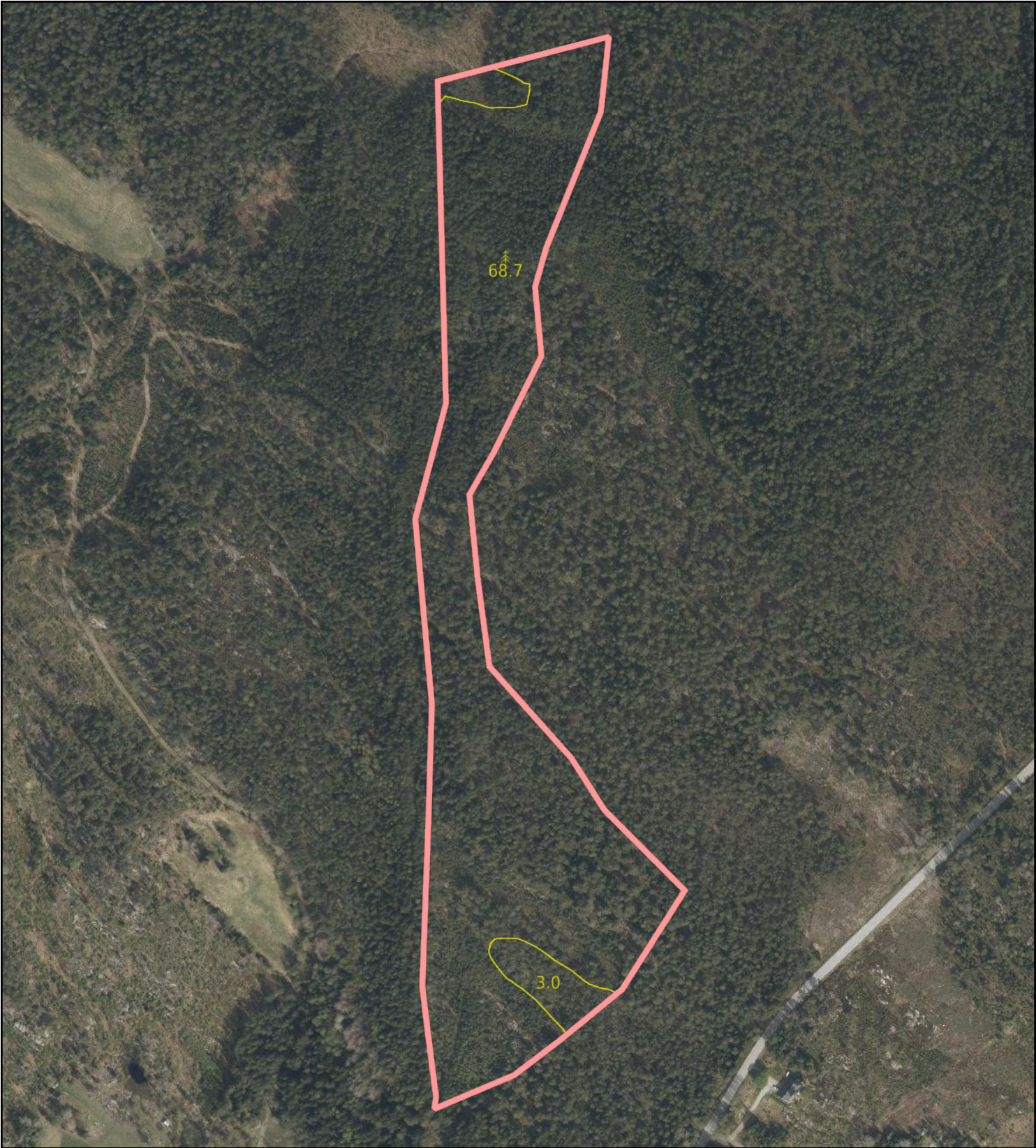
* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



0204060m Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 28.04.2026 12:27 Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:12	Markslog (AR5) 7 klasser <table><thead><tr><th>TEGNFORKLARING</th><th colspan="2">AREALTALL (DEKAR)</th></tr></thead><tbody><tr><td> Fulldyrka jord</td><td>21.1</td><td></td></tr><tr><td> Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td><td></td></tr><tr><td> Innmarksbeite</td><td>0.6</td><td>21.7</td></tr><tr><td> Produktiv skog *</td><td>229.6</td><td>229.6</td></tr><tr><td> Annet markslag</td><td>34.0</td><td></td></tr><tr><td> Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>2.0</td><td>36.0</td></tr><tr><td> Ikke kartlagt</td><td>0.0</td><td>0.0</td></tr><tr><td> Sum</td><td>287.3</td><td>287.3</td></tr></tbody></table>	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)		Fulldyrka jord	21.1		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.6	21.7	Produktiv skog *	229.6	229.6	Annet markslag	34.0		Bebyggd, samf., vann, bre	2.0	36.0	Ikke kartlagt	0.0	0.0	Sum	287.3	287.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenningse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																												
Fulldyrka jord	21.1																												
Overflatedyrka jord	0.0																												
Innmarksbeite	0.6	21.7																											
Produktiv skog *	229.6	229.6																											
Annet markslag	34.0																												
Bebyggd, samf., vann, bre	2.0	36.0																											
Ikke kartlagt	0.0	0.0																											
Sum	287.3	287.3																											
GÅRDSKART 3105-3015/6/0 Tilknyttede grunneiendommer: 3015/6/0-3015/10/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																											



0204060m Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 28.04.2026 12:28 Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:12	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygdt, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 21.1 0.0 0.6 229.6 34.0 2.0 0.0 287.3 21.7 229.6 36.0 0.0 287.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 3105-3015/6/0 Tilknyttede grunneiendommer: 3015/6/0-3015/10/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



0204060m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 28.04.2026 12:29 Eiendomsdata verifisert: 28.04.2026 12:12	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 21.1 0.0 0.6 229.6 34.0 2.0 0.0 287.3 21.7 229.6 36.0 0.0 287.3	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 3105-3015/6/0 Tilknyttede grunneiendommer: 3015/6/0-3015/10/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Tilstandsrapport



Enebolig



Furuholmveien 66, 1735 VARTEIG



SARPSBORG kommune



gnr. 3015,3015,3015,3015, bnr. 6,7,10,8, snr.
0,0,0,0

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20021-1442

Eiendomsverdi ref nr: EJ7988

Autorisert foretak: Østfold Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Martin Hystad



Østfold Takst AS

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.

Østfold Takst AS

Østfold Takst AS ble etablert i 2015 og holder til i Rakkestad. Vi påtar oss jobber i hele Østfold, med kjerneområde Rakkestad, Indre Østfold og Marker.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdi og lånetakster, landbrukstakster, trykktesting av bygg og uavhengig kontroll.

Takstingeniør Svein Martin Hystad er utdannet byggingeniør med erfaring som både håndtverker og prosjektleder.

Rapportansvarlig

Svein Martin Hystad

Uavhengig Takstingeniør

svein@otakst.no

918 55 022



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som i senere tid har blitt brukt som fritidsbolig. Det er eldre standard både ute og innvendig. Man må regne med å måtte bytte kledning, vinduer og tak i tiden som kommer. Det er etablert ett nyere bad i kjeller. Dette har ikke membran på vegger. Det er noe saltutslag i kjeller, dette kan være tegn på at drenering har redusert effekt.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Det er undertak av fliser. Takstein og undertak er av eldre dato. Det er renner og nedløp i lakkert stål. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er av eldre dato. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen har eldre vinduer, eier tror vinduene er fra 1952. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er en utvendig trapp i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Spisestue har malte plater på vegger og malt panel i himling. Det er lakkert tregulv. Stue har tapet på vegger og malte plater i himling. Det er lakkert tregulv. Soverom: Det er tapet på vegger og panel i himling. Det er malt tregulv. Soverom: Det er panel på vegger og himling. Det er malt tregulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen 2 malte trapper. Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Taket har panel. Det er malt mur på vegger. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig mansjett under klemring i sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er panel på vegger og himling. Det er malt tregulv. Kjøkkenet har en enkel innrdning innredning med profilerte fronter. Det er benkeplate i tre, kledd med vinyl eller lignende. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av jern og kobber. Det er nytt opplegg til badet og gammelt til kjøkkenet. Det er avløpsrør av støpejern på kjøkkenet. Det er avløpsrør av plast til badet. Disse er nye i 2018. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er en blanding av noe nyere og gammelt anlegg med både automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent alder og type. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og støpt grunnmur. Det er relativt flatt terreng rundt selve boligen. Det er kun vurdert tomten på tunet og ikke hele eiendommen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

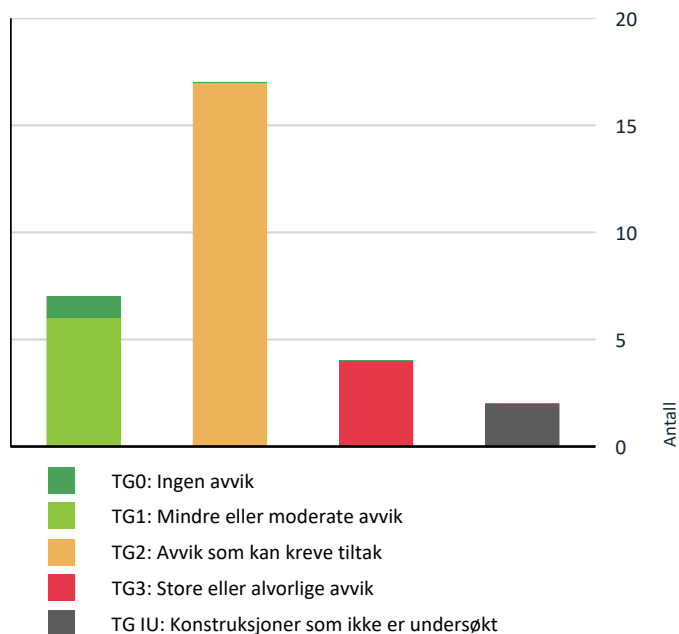
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke tegninger i meglerpakken fra kommunen så det er ikke undersøkt om byggetegninger stemmer med dagens bruk.

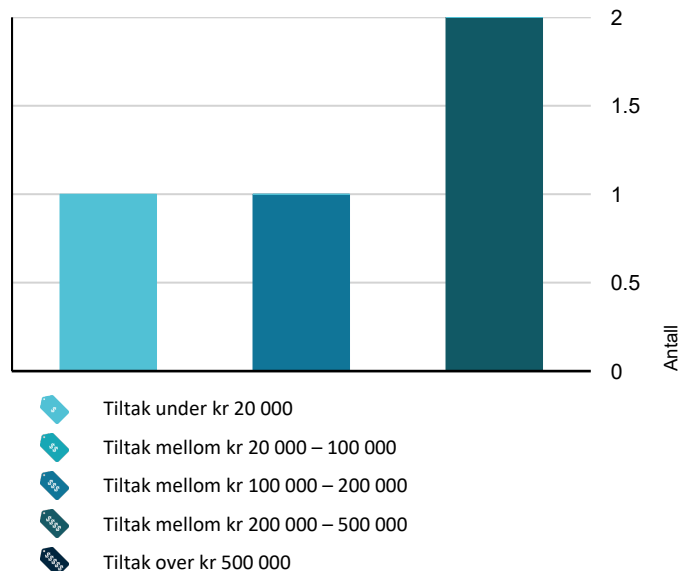
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Det settes kun anslag utbedringskostnader for tilstandsgrad 3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kryp kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kryp kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Det er undertak av fliser.

Takstein og undertak er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen fliser som er borte.

Det kommer noe fukt inn ved møne. Det er noe råte og mugg enkelte områder her. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

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

Man må regne med å måtte bytte taket.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er renner og nedløp i lakkert stål.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Kledning begynner å bli dårlig og må snart byttes. Dette gjelder spesielt fremvegg og gavl mot sør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er noe tegn til fukt i møne, samt enkelte fliser som er litt missfarget av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved omlegging av tak, må man regne med å måtte bytte ut litt treverket i takkonstruksjonen.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har eldre vinduer, eier tror vinduene er fra 1952.

Årstall: 1952

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er råte i enkelte vinduer og resten er ganske værslitte. Man må regne med å bytte ut vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Døren begynner å bli dårlig.

Konsekvens/tiltak

Man må regne med å måtte bytte ut døren.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp i betong.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Spisestue har malte plater på vegger og malt panel i himling. Det er lakkert tregulv.

Stue har tapet på vegger og malte plater i himling. Det er lakkert tregulv.

Soverom: Det er tapet på vegger og panel i himling. Det er malt tregulv.

Soverom: Det er panel på vegger og himling. Det er malt tregulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Maling flasser enkelte steder.

Tapet løsner i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

De innvendige overflatene er av eldre dato og det er behov for en innvendig renovering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv på kjøkkenet er ganske skjevt, det er målt høydeforskjell på 6 cm.

Det er målt høydeavvik på 4 cm i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vedovn i kjeller har sprekker i toppen og kan ikke brukes.

Ubrennbar plate på vedovn i spisestue går 20 cm ut foran illegg, dagens krav er 30 cm.

Det er noen mindre sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen 2 malte trapper.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KRYPKJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

KRYPKJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket har panel. Det er malt mur på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Maling flasser noe på vegger, dette er mest sannsynlig kapillær fuktoppsug fra grunnen og har ikke noe med fukt fra badet å gjøre.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

KRYPKJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er noe dårlig fall på gulvet og rundt sluket.

Det er 10 mm fra sluk til topp membran dør.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KRYPKJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet er ikke korrekt bygget opp med membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet ligger i en kjeller og det er vegger i betong rundt. Det brukes idag dusjkabinett og det bør det også gjøres i fremtiden.
Det er liten risiko for skader ved bruk av våtrommet slik det er nå men man bør vurderere å smøre membran på veggene.

KRYPKJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KRYPKJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KRYPKJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er vegger i mur og det er dermed ikke mulig å ta hull i. "

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er panel på vegger og himling. Det er malt tregulv.
Kjøkkenet har en enkel innrdning innredning med profilerte fronter. Det er benkeplate i tre, kledd me vinyl eller lignende.
Det er kjøøl/fryseskap og komfyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Gulv på kjøkkenet er relativt slitte og har en del merker.
Det er noe merker og slitasje på vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern og kobber.
Det er nytt opplegg til badet og gammelt til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Eldre vannledninger får TG2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern på kjøkkenet.
Det er avløpsrør av plast til badet. Disse er nye i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør får TG2 på grunn av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering av soverom 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er en blanding av noe nyere og gammelt anlegg med både automatsikringer og skrusikringer.

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.

0 Det er ukjent alder på det elektriske anlegget. Det ble lagt opp nytt til badet i 2018.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

Nei

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?

Nei

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 Da anlegget er av eldre dato så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget Da det ikke er komplett dokumentasjon på det elektriske så anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget
Det mangler kursoversikt i det nyere skapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er en del saltutslag i kjeller, dette kan være tegn på redusert/begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og støpt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Grunnmur har noen sprekker. Sprekker bør holdes under oppsyns for å se om de utvikler seg videre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt selve boligen. Det er kun vurdert tomten på tunet og ikke hele eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det mangler rekkverk på trapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler rekkverk på begge trappene.

Det er store åpninger i rekkverk rundt trapp i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel garasje bygget opp i bindingsverk , utvendig kledd med stålplater.
Porten gikk ikke opp under befaring og bygget er ikke befart innvendig.

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

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre bryggerhus bygget opp i stolpekonstruksjon. Det er utvendig kledd med stående kledning.
Det er saltak, tekket med takstein.
Det er i første etasje panel på vegger og himling, det er malt tregulv.
Det er en eldre kjøkkenbenk samt vedovn i stue.
Det mangler ubrennbar plate under vedovn.

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre liten utedo bygget opp i reisverk, utvendig kledd med stående kledning.
Det er saltak, tekket med takstein.
Bygget har behov for renovering.

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

Vognskjul/garasje



Anvendelse

Byggeår

1890

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre vognskjul med ett nyere tilbygg.
Eldste delen er oppført i stolpekonstruksjon, nyere del i bindingsverk i tre, det er en laftekasse i deler av eldre delen.
Bygget står på pilarer, nyere del har støpt ringmur.
Det er saltak, tekket med eternittplater.
Det er tregulv i eldre del og gruset gulv i nyere del.
Eldre del er 90 kvm og nyere del er 90 kvm.
Bygget brukes idag til lager.
Eldre del har stort behov for vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

134 m²/134 m²

Enebolig: Spisestue, Stue, Entré, Kjøkken, Gang, 2 Soverom, Teknisk rom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Garasje, Bryggerhus, Utedo, Vognskjul/garasje

Bruksareal andre bygg: 166 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	10 000

Bryggerhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 530 000
Sum teknisk verdi - Bryggerhus	Kr.	120 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000

Vognskjul/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 690 000
Sum teknisk verdi - Vognskjul/garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 450 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 450 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

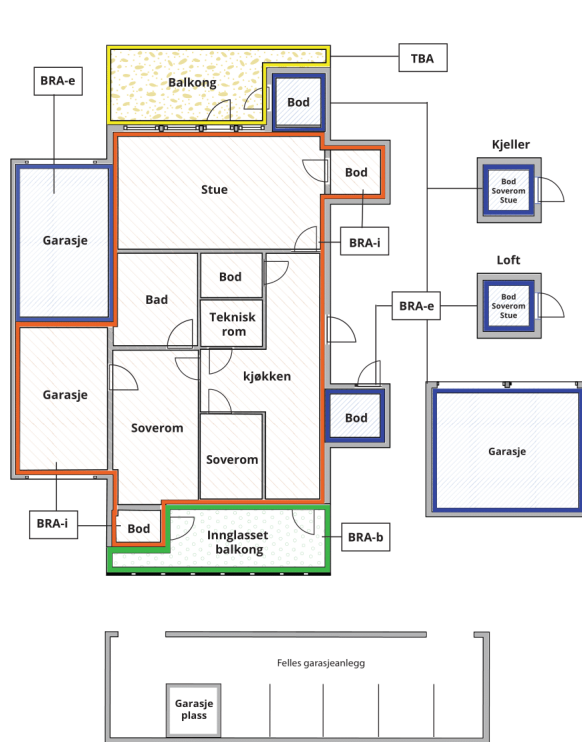
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	72			72			72
Etasje	28			28		39	67
Krypkjeller	34			34			34
SUM	134					39	173
SUM BRA	134						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Spisestue, stue, entré, kjøkken, gang		
Etasje	Soverom, soverom 2		
Krypkjeller	Teknisk rom, bad, bod, bod 2		

Kommentar

Det er lav takhøyde i 2 etasje og kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i meglerpakken fra kommunen så det er ikke undersøkt om byggetegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje		30		30			30

Loft		13		13		17	30
SUM		43				17	60
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, kjøkken, stue	
Loft		Bod	

Utedo

Romfordeling

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

Vognskjul/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		112		112	
SUM		112			
SUM BRA	112				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Svein Martin Hystad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	3015	6		0	285600 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Furuholmveien 66

Hjemmelshaver

Eidstuen Tor Brynjar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	3015	7	0	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eidstuen Tor Brynjar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	3015	10	0	0	1711.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eidstuen Tor Brynjar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	3015	8	0	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eidstuen Tor Brynjar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Varteig, ca 17,5 km fra Sarpsborg sentrum og ca 15 km fra Rakkestad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i landbruks-, natur- og friluftsområde der det ikke er tillatt med oppføring av ny spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er en mindre landbrukseiendom. Eiendommen består av totalt tre teiger. Det er i følge kartet til nibio 21,1 daa med fulldyrka jord, 0,6 daa med innmarksbeite, 12,8 daa skog med høy bonitet, 111,3 daa med middels bonitet, 105,5 daa med lav bonitet, 33,8 daa med uproduktiv skog, 0,2 daa med jordekt fastmark, og 2 daa bebygd.

Den dyrkede marken består av ett skifte. Det er middels god arrondering. Det er noe kantvirkning, åkerholmer og fjellskjær. Den dyrkede marken egner seg best til gras og beite. Denne er idag leid ut for 4200 kr og kontrakten varer til 2029.

Skogen har ifølge skogbruksplanen en hogstklassefordeling med 34,6 daa i hogstklasse 2, 62,9 daa i hogstklasse 3, 22,2 daa i hogstklasse 4 og 132,9 daa i hogstklasse 5.

Tilveksten er på 165 kbm, og har en produksjonsevne på 94,2 daa.

Det står 2102 kbm gran, 2548 kbm furu og 1039 kbm med lauv.

Det er relativt kort utkjøringsvei, men man er på to av teigene avhengig av å kjøre ut tømmer over annen manns grunn.

Det er hogd 78 kbm i 2021, 336 kbm i 2007, 17 kbm i 2005, 52 kbm i 2004 og 255 kbm i 2000.

Skogen har en stor andel hogstmoden skog.

Den dyrkede marken verdsettes til 7000 kr pr daa, totalt 147700 kr.

Skogen verdsettes til 2800 kr pr daa, totalt 714000 kr.

Det er 4702 kr på skogfondkontoen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

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/EJ7988>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Furuholmveien 66, 1735 VARTEIG

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Furuholmveien 66

Postadresse

Furuholmveien 66

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?

1. juni i 2018

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.

Stedet har kun blitt brukt som feriested under korte opphold. Mest på sommertid og i mindre grad de seneste årene.

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Eidstuen, Tor Brynjar

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av kommunalt vann og avløp samt renovering av gammelt bad/toalett i kjeller.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rune Talberg Rørlegger AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Støping av kjellergulv og montering av dører ble gjort som egeninnsats i forbindelse med nytt bad i kjeller.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2018

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble også utført elektrikerarbeid av faglærte i forbindelse med nytt bad og tilkobling til kommunalt vann og avløp med kvernpumpe. Automatsikringer og nye kurser.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

El-tel AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sporadisk fuktoppslag punktvis ved trappe-nedløp på kjellergulv etter store nedbørmengder.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye kurser og automatsikringer installert i forbindelse med nytt bad og tilkobling av kvernpumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
EI-tel AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørleggerarbeider i forbindelse med nytt bad og installasjon av kvernpumpe.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rune Talberg Rørlegger AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2018

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Graving og nedlegging av rørgater i forbindelse med tilkobling til vann og avløp.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Husker ikke

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei



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

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er ikke musetett, spesielt ikke i bryggerhuset og det er observert noe spor etter borebiller.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er råteskader i paneler under vinduer i bryggerhuset.

I hovedhuset er det en råteskade i vinduskarm i inngangsparti og i sørvendt vindu på kjøkken. Det er også en råteskade i panel under dette vinduet og en skade på kjøkkengulv under det samme vinduet.

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 12286067

Egenerklæringsskjema

Name

Brynjar Eidstuen

Date

2026-03-24

Identification



Brynjar Eidstuen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Brynjar Eidstuen

24/03-2026
22:06:54

BankID OIDC
High



HOVEDTALLSRAPPORT

Takstår

2019

Framskrevet år

2025

Bestandsdata sist endret

29.10.2025

Lastet ned

19.04.2026



Gårds- og bruksnr: 3015-6

Komunenummer: 3003

Hovednummer: 30030301500060000



TOR BRYNJAR EIDSTUEN



HANS MUSTADS GT 7 B

2821 GJØVIK

Teigoversikt	2
Hovedtall for eiendommen	3
Areal	4
Hogstklassefordeling	5
Kubikkmasse	6
Tilvekst	7
Klima, Bærekraft og Miljø	8

NB: Vær sikker på at alle bestand er ajourført i henhold til gjennomførte tiltak, før rapporten brukes til eventuell verdivurdering, budsjettering, eiendomsoverdragelser eller lignende. Er du usikker ta kontakt med [ALLMA-support](#) eller din skogbruksleder.

Teigoversikt

Teig	Gårdsnr.	Bruksnr.	Navn	Produktivt areal [da]	Totalt areal [da]	Totalt kubikkmasse [m³]
1	3015	10		130	130	3 447
2	3015	10		2	1	74
3	3015	7		50	82	1 220
4	3015	7		73	73	1 060

Hovedtall for eiendommen



AREAL

Totalt areal	288 dekar
Produktivt skogareal	255 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	- dekar



HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	34.6 dekar	14%	0%
3 Yngre produksjonsskog	62.9 dekar	25%	0%
4 Eldre produksjonsskog	22.2 dekar	9%	0%
5 Gammel skog	132.9 dekar	53%	0%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet



KUBIKKMASSE

Total kubikkmasse	5 801 m ³
Kubikkmasse på drivbare arealer	5 689 m ³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	22.5 m ³ /dekar
Eiendommens utnyttelsesgrad	100 %

Verdien viser prosentvis utnyttelse av potensiell produksjon. Utilfredsstillende tetthet og overholdelse av hkl 5 er eksempler som gir redusert utnyttelse.



TILVEKST

Årlig volumøkning for skogbestanden.

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	2.9 %
Total tilvekst	165 m ³



Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	11 917 tonn
Årlig opptak av CO ₂	341 tonn

Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året

Areal

Totalt areal	287.8 dekar
Produktivt skogareal	254.8 dekar
Registrert areal med nøkkelbiotoper	- dekar

PRODUKSJONSEVNE

årlig produksjonsevne neste 100-årsperiode

Produksjonsevne per dekar	0.37 m ³ /dekar
Produksjonsevne	94.2 m ³

PRODUKTIVT SKOGAREAL

Bonitet	Prosent	Dekar
Høy bonitet (17 og høyere)	26%	64.4 dekar
Middels bonitet (11 og 14)	42%	105.4 dekar
Lav bonitet (8 og lavere)	33%	82.8 dekar
Totalt		252.6 dekar
Produktivt skogareal ikke i bruk		2.2 dekar
<i>Produktiv skog i nøkkelbiotoper som skal stå urørt, eller skog som ikke er økonomisk drivverdig.</i>		
Totalt		254.8 dekar

UPRODUKTIVT SKOGAREAL

Type	Dekar
Andre markslag	24.2 dekar
Impediment	0.4 dekar
Uproduktiv skog	6.8 dekar
Vann	0.1 dekar
Veger, kraftgater o.l.	1.6 dekar
Totalt	33.0 dekar

HOGSTKLASSEFORDELING

Hogstklasse	Dekar	%	% u.t.*
1 Skog under foryngelse	0.0 dekar	0%	0%
2 Foryngelse og ungskog	34.6 dekar	14%	0%
3 Yngre produksjonsskog	62.9 dekar	25%	0%
4 Eldre produksjonsskog	22.2 dekar	9%	0%
5 Gammel skog	132.9 dekar	53%	0%

*Prosent areal med utilfredsstillende tetthet

PRODUKTIVT SKOGAREAL FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse							
	1	2	3	4	5	Sum daa	%	
29						0	0%	
26						0	0%	
23						0	0%	
20			14	8	6	27	11%	
17		8	15	7	7	37	15%	
14		17	18		15	50	20%	
11		10	12		33	55	22%	
8			3	8	41	53	21%	
6					30	30	12%	
%	0%	14%	25%	9%	53%			
Sum daa	0	35	63	22	133	253		

Kubikkmasse

Total kubikkmasse	5 801 m³
Kubikkmasse på drivbare arealer	5 689 m³
Kubikkmasse per dekar på drivbare arealer	22.52 m³/dekar

PRODUKTIVT SKOGAREAL

FORDELING AV KUBIKKMASSE SKOG

Treslag	Kubikkmasse drivbar skog	Kubikkmasse på arealer som er unntatt for hogst	Kubikkmasse på uproduktive arealer	Sum m³	%	
Gran	2 102	20		2 122	37%	
Furu	2 548			2 548	44%	
Lauv	1 039	92		1 131	19%	
%	98%	2%	0%			
Sum m³	5 689	112	0	5 801		

KUBIKKMASSE

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%	
	1	2	3	4	5			
29						0	0%	
26						0	0%	
23						0	0%	
20			525	330	289	1 144	20%	
17			274	306	428	1 008	18%	
14			320		505	825	15%	
11		2	235		894	1 131	20%	
8			54	169	958	1 181	21%	
6					400	400	7%	
%	0%	0%	25%	14%	61%			
Sum m³	0	2	1 408	805	3 474	5 689		

Tilvekst

Gjennomsnittlig tilvekstprosent	2.9 %
Total tilvekst	165 m³

Gjennomsnittlig tilvekst/dekar	0.65 m³/dekar
Tilvekst hogstklasse 2	6 m³
Tilvekst hogstklasse 3 – 5	159 m³

3	Yngre produksjonsskog	5.6 %
4	Eldre produksjonsskog	3.0 %
5	Gammel skog	1.6 %

TILVEKST

FORDELT PÅ BONITET OG HOGSTKLASSE

Bonitet	Hogstklasse					Sum m³	%	
	1	2	3	4	5			
29						0	0%	
26						0	0%	
23						0	0%	
20			36	12	7	55	33%	
17		2	17	10	8	37	22%	
14		4	16		10	30	18%	
11			8		14	22	13%	
8			2	2	12	16	10%	
6					5	5	3%	
%	0%	4%	48%	15%	34%			
Sum m³	0	6	79	24	56	165		

TILVEKST I PROSENT

TILVEKST FORDELT PÅ TRESLAG

Gran	86.5 m³	52.4%	
Furu	48.2 m³	29.2%	
Lauv	26.2 m³	15.9%	
Sum	165 m³		

Klima, Bærekraft og Miljø

Alle CO₂ tall inkluderer stammen, topp og grener

CO ₂ bundet i din skog	11 917 tonn
Årlig opptak av CO ₂	341 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding det kommende året</i>	
Langsiktig potensial for opptak av CO ₂ pr år	283 tonn
<i>Dette tallet kan du bruke for å vise CO₂ binding for flere år fram i tid</i>	
Prosent areal med nøkkelbiotoper	Beregning feilet
Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)	57
<i>Index for bærekraft (målt etter hogstklassefordeling)</i>	
<i>Over 2% hkl 1 gir fratrekk</i>	
<i>Over 10% hkl 5 gir fratrekk, fordi produksjonsevnen ikke blir utnyttet.</i>	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3015	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuholmveien 66, 1735 VARTEIG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 875,12 kr
Eiendomsskatt	4 496,00 kr
Vann	2 387,47 kr
Sum	9 758,59 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	25%	0.5 m3	26.94	1/1	0 %	13,47 kr	13,46 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	0.5 m3	44.92	1/1	0 %	22,46 kr	22,46 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1249100 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 497,00 kr	1 124,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-0.5 m3	26.94	1/1	0 %	-13,47 kr	-13,47 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-0.5 m3	41.70	1/1	0 %	-22,46 kr	-22,45 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	1 m3	24.32	1/1	0 %	24,32 kr	6,08 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	1 m3	46.66	1/1	0 %	46,66 kr	11,66 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor	15%	0.5 m3	24.78	1/1	0 %	12,40 kr	12,39 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	0.5 m3	41.33	1/1	0 %	20,67 kr	20,67 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-0.5 m3	24.78	1/1	0 %	-12,40 kr	-12,40 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-0.5 m3	41.33	1/1	0 %	-20,67 kr	-20,65 kr
					Sum	9 897,98 kr	2 474,25 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 24.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3015	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuholmveien 66, 1735 VARTEIG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57961593	15	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

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.



JON ÅDALEN
Svartedalsberget 38A
1739 BØRGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
18/03244-13

Dato:
06.01.2020

Ferdigattest er gitt - ny VA-ledning - gnr 3015 bnr 5 og 6 - Furuholmveien 62 og 66

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 15.4.2019. Gjennomføringsplan datert 5.1.2020 med versjonsnummer 3 (dokument 18/03244-15) legges til grunn.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Steinar Sæther
virksomhet byggesak, landbruk og kart, tlf. 415 30 248

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

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

Kopi til: Bjørn Gunnar Kristiansen/Virksomhet vann og avløp, Tor Brynjar Eidstuen, Henrik Brusevold-Nilsen

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post	Epost
JON ÅDALEN		Svartedalsberget 38A	1739 BORGENHAUGEN	



Sarpsborg
kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.



Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler

Tilleggsopplysninger

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3015	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	27013198	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	145955858	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Furuholmveien 66, 1735 VARTEIG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27013198

BruksenhetId	27013316	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145955890	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27013316.

BruksenhetId	27013315	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145955882	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27013315.

BruksenhetId	27013314	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145955874	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27013314.

BruksenhetId	27013310	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145955866	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27013310.

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.

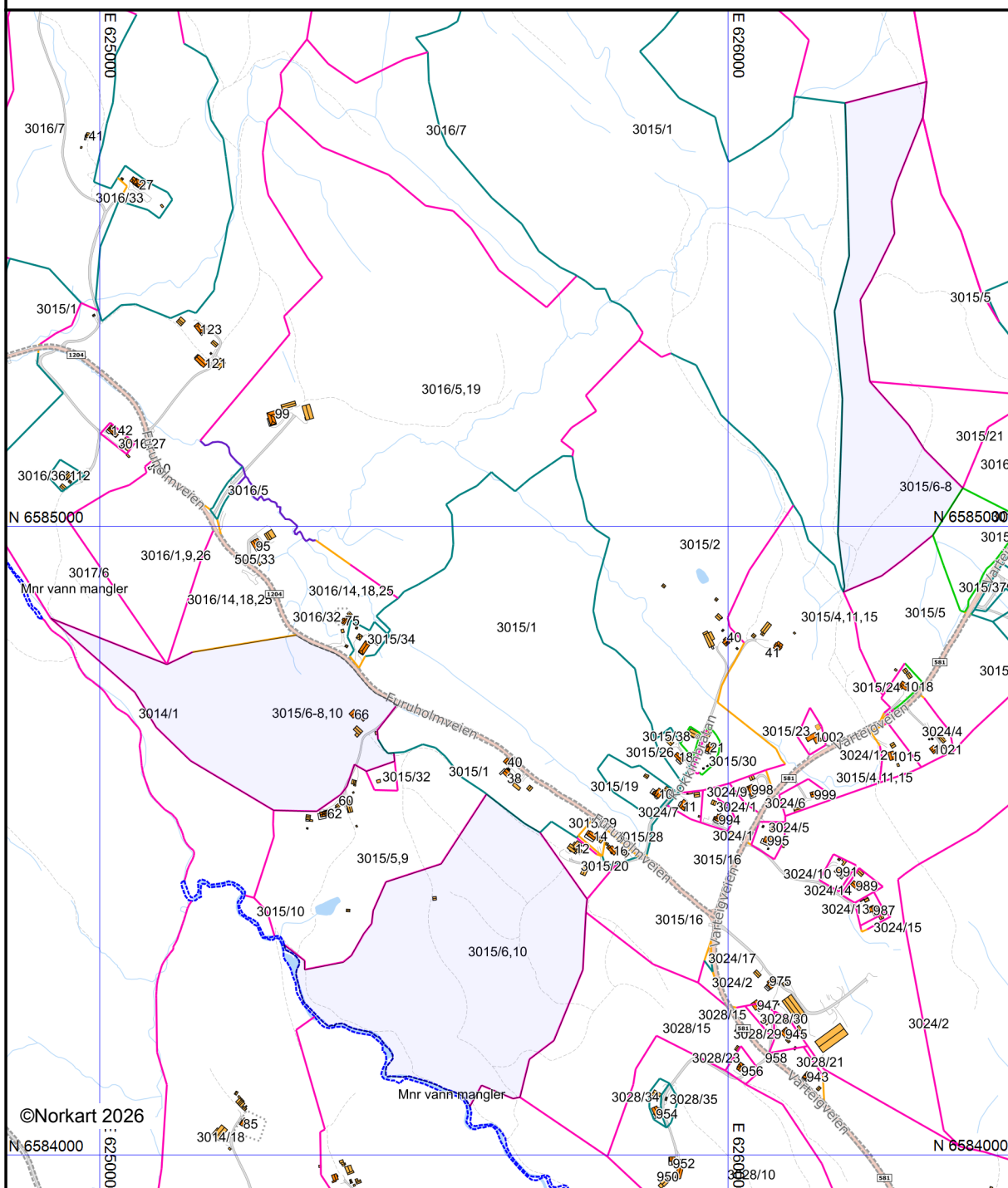
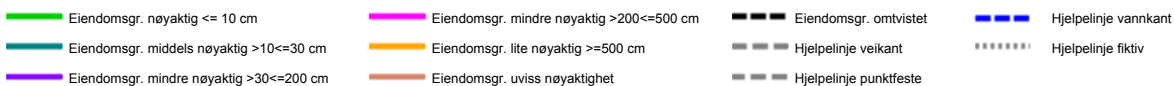


Grunnkart

Eiendom: 3015/6
Adresse: Furuholmveien 66
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:10000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sarpsborg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	3015	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Furuholmveien 66, 1735 VARTEIG								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20dater%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	10 665 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	10 743 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_AktSno	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	205 914 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_21	
	KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	

Delareal	9 242 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet flom
KPFare	Flomfare
Delareal	4 416 m ²
KPHensynsonenavn	H310_AktStein
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	285 847 m ²
KPHensynsonenavn	H110_02
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
Delareal	28 905 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Kulturmiljø_41
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Delareal	13 929 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560
Delareal	6 766 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_19
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal	1 239 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare
Delareal	285 896 m ²
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Delareal	1 939 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare



Eiendom: 3015/6
Adresse: Furuholmveien 66
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:5000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelsegrense
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Drikkevannr - nåværende
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



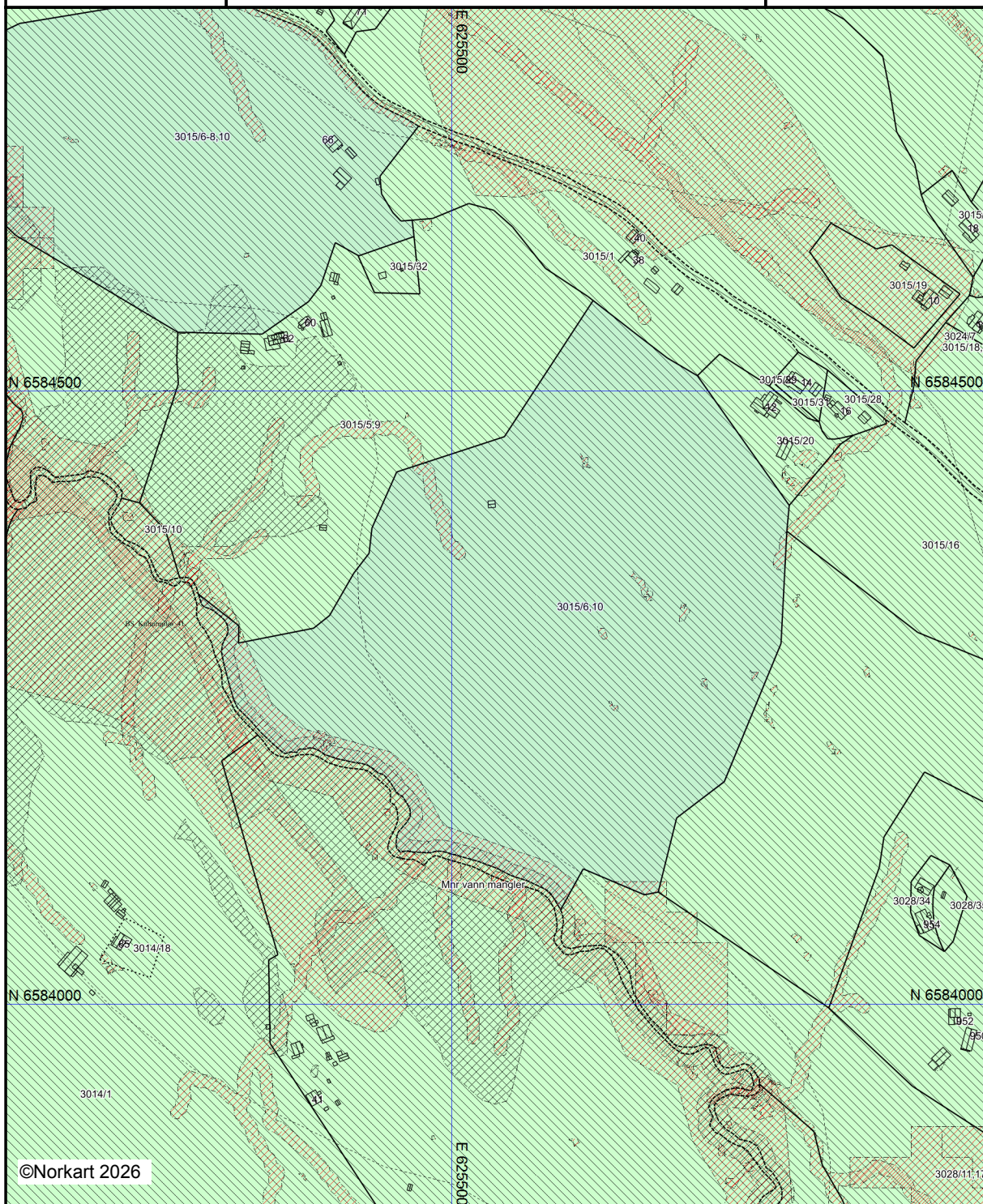
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 3015/6
Adresse: Furuholmveien 66
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelsegrense
-  LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



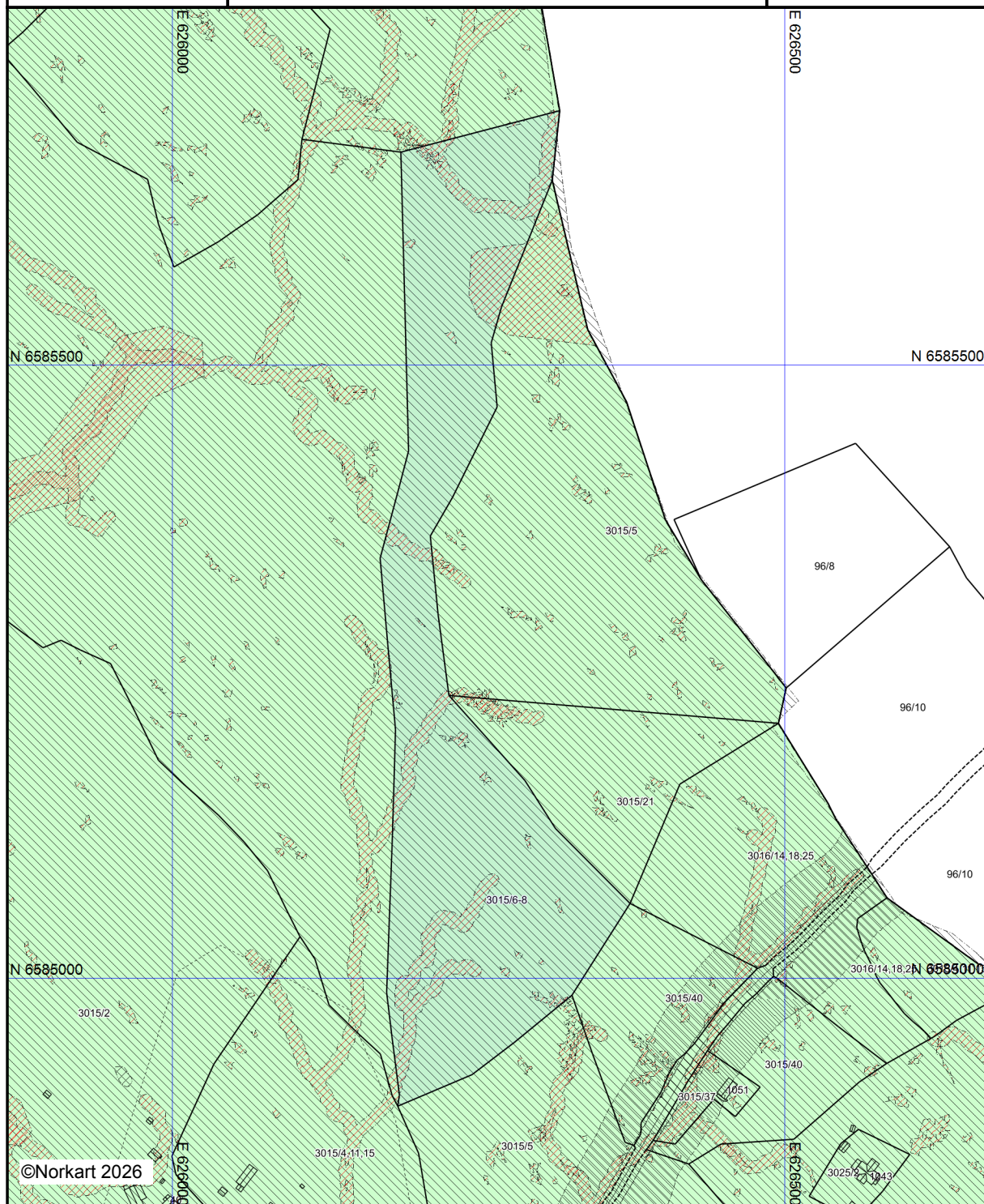
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 3015/6
Adresse: Furuholmveien 66
Utskriftsdato: 24.03.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelsegrense
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - 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	KOKKUM	Beregnet areal	0
Etablert dato	15.10.1850	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0.72	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant		

- ☒ 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3015/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3015/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	21.03.2017 21.03.2017	17/01766		3015/5, 3015/6, 3015/7, 3015/8, 3015/9, 3015/10, 3015/32
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.09.2016 23.09.2016	15/04446		0105-3015/12, 505/17, 3015/4, 3015/5, 3015/6, 3015/7, 3015/8, 3015/11, 3015/15, 3015/21, 3015/37, 3016/14, 3016/18, 3016/25, 3025/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.09.2016 23.09.2016	15/04446	Tinglyst 05.10.2016	0105-3015/12 (-26476,8), 3015/40 (26476,8) 505/17, 3015/4, 3015/5, 3015/6, 3015/7, 3015/8, 3015/11, 3015/15, 3015/21, 3015/37, 3016/14, 3016/18, 3016/25, 3025/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.09.2016 23.09.2016	15/04446		3015/5, 3015/6, 3015/7, 3015/8, 3015/21, 3015/40, 3016/14, 3016/18, 3016/25
Skylddeling Skylddeling	01.07.1859			3015/6, 3015/11
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	15.10.1850			3015/6
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		0100-2004-0026		3015/5, 3015/6, 3015/7, 3015/8, 3015/9, 3015/10

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Teig med flere matrikkelenheter	6584325.36	625300.59	0	Ja	129910.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Teig med flere matrikkelenheter	6584700.02	625269.01	0	Nei	82769.7	Hjelpelinje vegkant (VE)
Teig med flere matrikkelenheter	6585301.68	626194.79	0	Nei	73216.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIDSTUEN TOR BRYNJAR F090561*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HANS MUSTADS GATE 7 B 2821 GJØVIK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Furuholmveien 66

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1735 VARTEIG	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	3104 Furuholmen	Tettsted	
Valgkrets	34 Varteig		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145955858		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.08.1890
2	145955890		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	145955866		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	
4	145955874		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	
5	145955882		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145955858: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.08.1890

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.08.1890	22.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Furuholmveien 66	H0101	3015/6	147	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	71	0	71	0	0	0
K01	0	32	0	32	0	0	0

2: Bygning 145955890: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
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		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3015/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

3: Bygning 145955866: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
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
Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3015/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	0	0

4: Bygning 145955874: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
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
Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3015/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

5: Bygning 145955882: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	116
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116
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		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3015/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	116	116	0	0	0

Eiendom	3105 3015/6		
Utskriftsdato	24.03.2026	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.

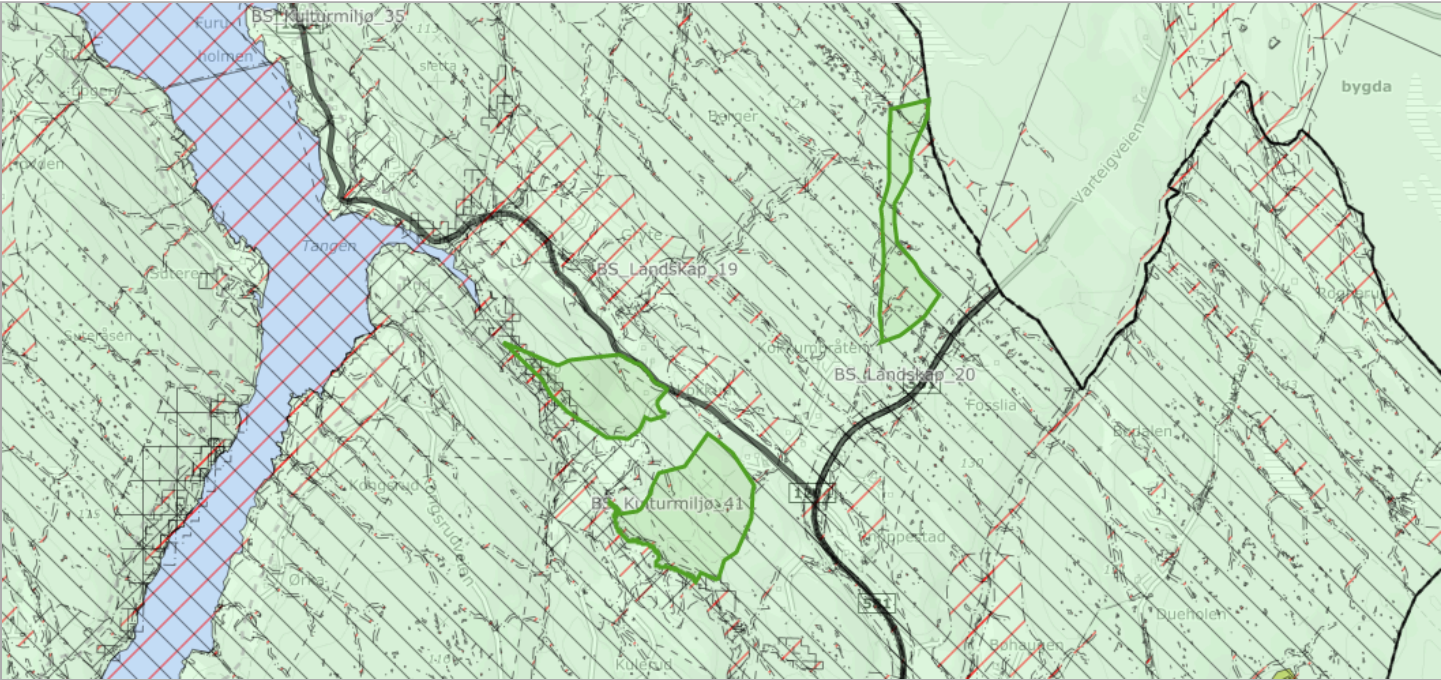
4 Berørte datasett

- ❶ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Idrettsanlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag	LNFR - Spredt boligbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Sjø og vassdrag	LNFR - Spredt næringsbebyggelse - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpSikringSone	Flomfare
KpStøySone	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
KpAngittHensynSone	Red sone iht. T-1442
KpBåndleggingSone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bevaring naturmiljø
KpFareGrense	Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
KpSikringGrense	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
KpStøyGrense	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	Faresone grense
KpBåndleggingGrense	Sikringsonegrense
KpBestemmelseGrense	Støysonegrense
KpluridiskLinje	KpAngittHensynGrense
KpinfrastrukturLinje	Båndlegginggrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpGrense	Forbudsgrense vassdrag
KpArealGrense	Kraftledning
KpSamferdselLinje	Kommuneplanområde
KpPåskrift	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende
	Kommune(teil)plan - påskrift
	Områdenavn

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_41
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnsstruktur	BS_Landskap_19

(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_21
---	----------------

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(560) Bevaring naturmiljø	H560

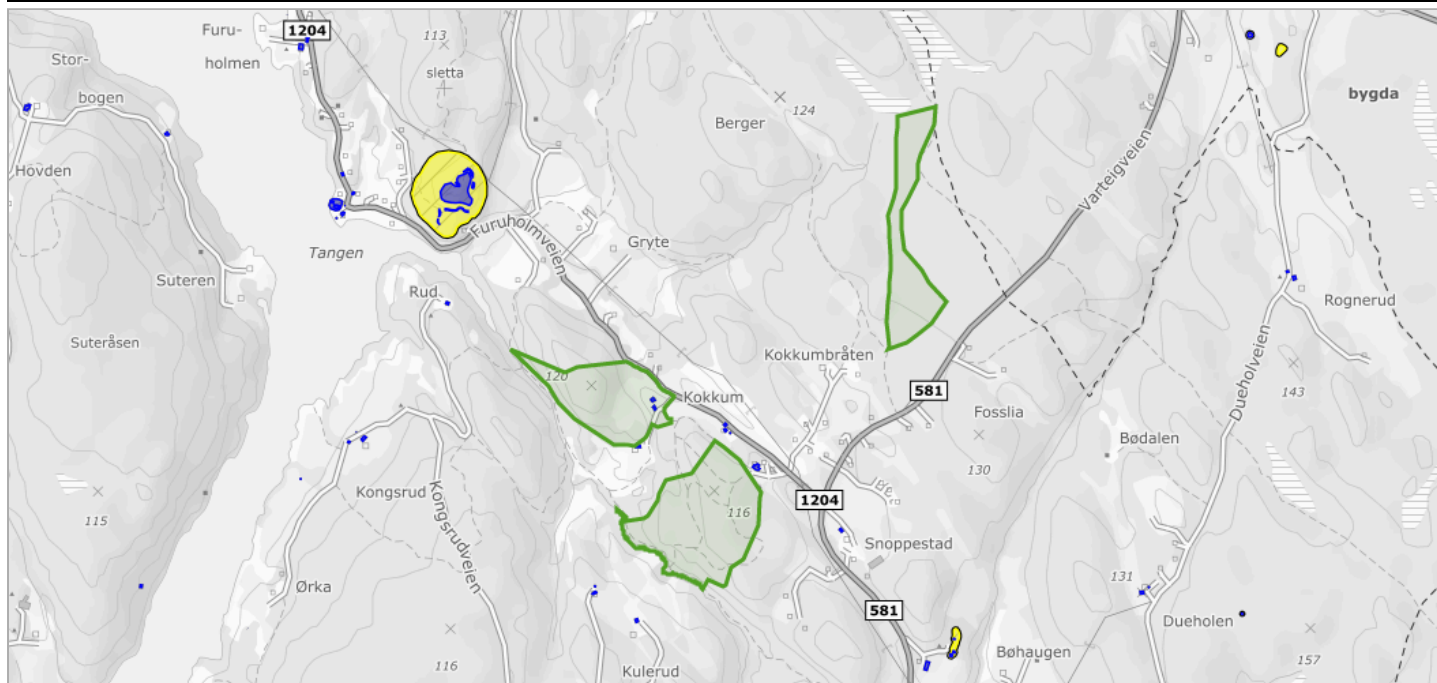
Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	44
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	4
(310) Ras- og skredfare	H310_AktStein	3
(310) Ras- og skredfare	H310_AktSno	3
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1

Sikringssone

Sikring	Hensynsonenavn
(110) Nedslagsfelt drikkevann	H110_02

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	23.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

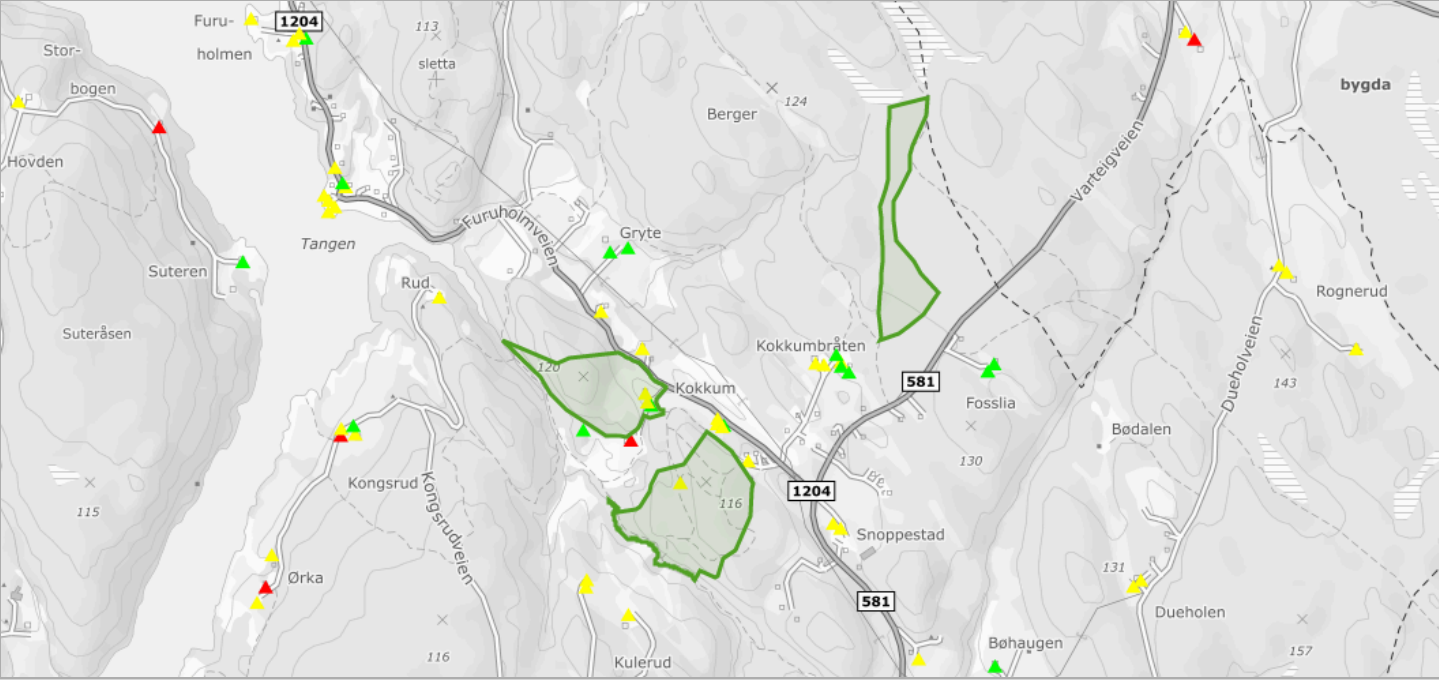
Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BOLIGHUS, KOKKIM	3105	333153-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333153)
LÅVE, KOKKIM	3105	333154-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333154)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BOLIGHUS, KOKKIM	3105	333153-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333153)
LÅVE, KOKKIM	3105	333154-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333154)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	19.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

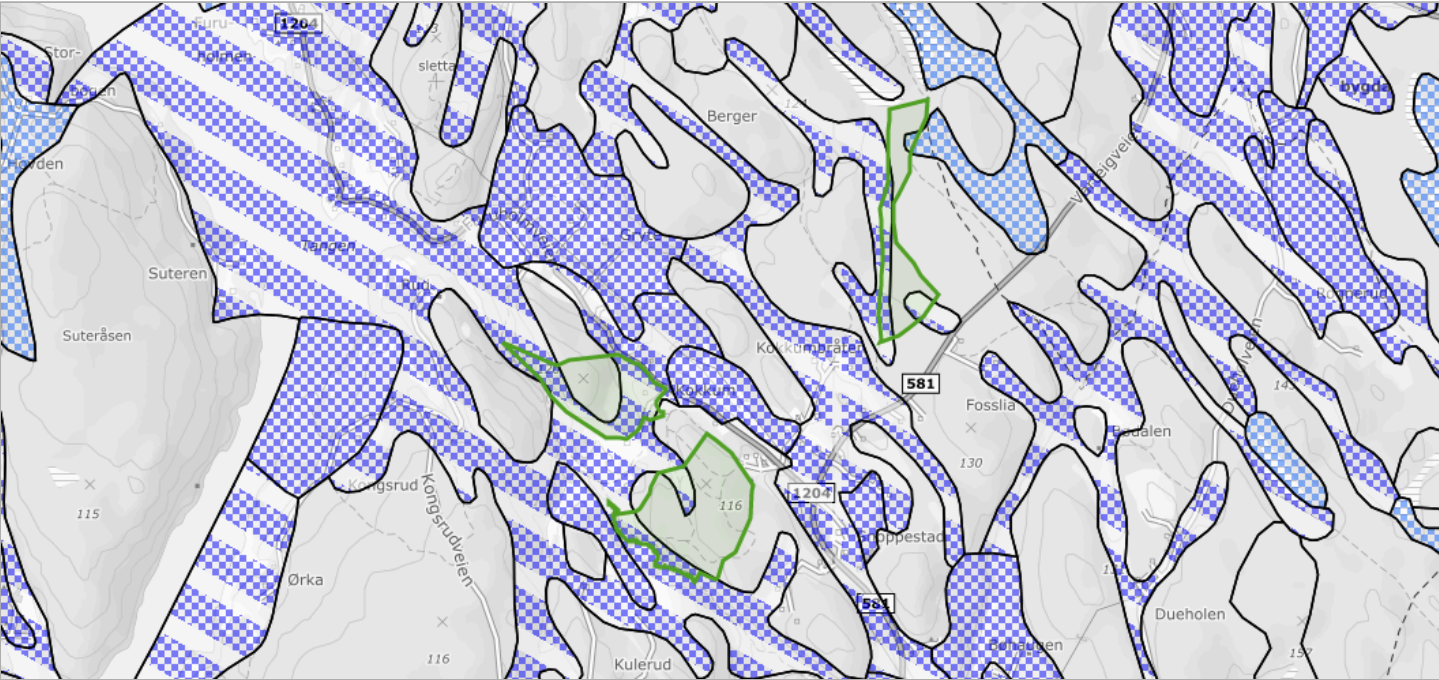
- Sefrakbygninger
- ▲ Bygning er fjernet
 - ▲ Ikke-meldepliktig bygg
 - ▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0114-0104-036	BOLIGHUS, KOKKIM	Annet SEFRAK-bygg
0114-0104-038	SKJUL, KOKKIM	Ruin eller fjernet objekt
0114-0104-043	SOMMERFJØS, KOKKIM	Annet SEFRAK-bygg
0114-0104-037	LÅVE, KOKKIM	Annet SEFRAK-bygg

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

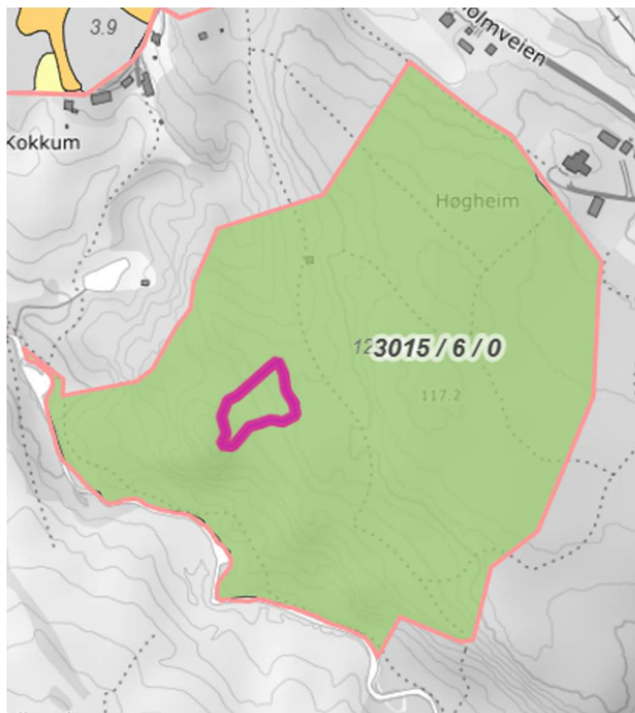
	Svært stor
	Stor
	Svært stor, men usammenhengende/tynt
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype	Antall
Stort sett fraværende	Bart fjell	4
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	3
Stor	Torv og myr (Organisk materiale)	1

Miljøregistrering i skog

Kartutsnitt fra NIBIO datert 28.04.2026



Treff på 1 livsmiljø.

Livsmiljø	
MiS-versjon	konvertert
Utvalgt livsmiljø	Utvalgt
Livsmiljø	Eldre lauvsuksesjon
Kartleggingsfirma	Glommen Mjøsen skog SA
Kommunennummer	3105
Merknad til livsmiljø	
Registrerte rødlistearter	
ØKS id	
ØKS dato	
Unik ID	20210006-4444217
Kartleggingsdato	2019-12-31
Verifiseringsdato	2019-12-31
Er innenfor verneområde	Nei
Areal (dekar)	2
Sjiktning	Skog uten veldefinerte vertikale kronesjikt
Uttørkingseksponering	
Naturskogsdynamikk	
Hogstklasse	
Vannmetning	
Kalkinnhold	
Dominerende grunntype (1)	
Nest mest dominerende grunntype (2)	
Tredje mest dominerende grunntype (3)	
Andel av figur med grunntype 1	
Andel av figur med grunntype 2	
Andel av figur med grunntype 3	
Treslag	
Treslag (2)	
Treslag (3)	
Antall av treslag	
Antall av treslag (2)	
Antall av treslag (3)	

Nøkkelbiotop	
MiS-versjon	konvertert
Opphav til nøkkelbiotop	MiS-livsmiljø
Merknad til opphav	konvertert
Behandling	Urørt
Merknad til behandling	
Kartleggingsfirma	Glommen Mjøsen skog SA
Kommunennummer	3105
Areal (dekar)	2
ØKS id	
ØKS dato	
Unik ID	20210006-3131274
Registreringsdato	2019-12-24
Verifiseringsdato	2019-12-24
Er innenfor verneområde	Nei

Kulturminner og SEFRAK



Finn frem i kart | Søk og filter | Tegne og måle | Mitt innhold

Kartlagsliste | Info | Identifiser | Bytt resultatvisning | Zoom visnir

Naturbase kart

Kartlagsliste | Tegnforklaring | Resultater

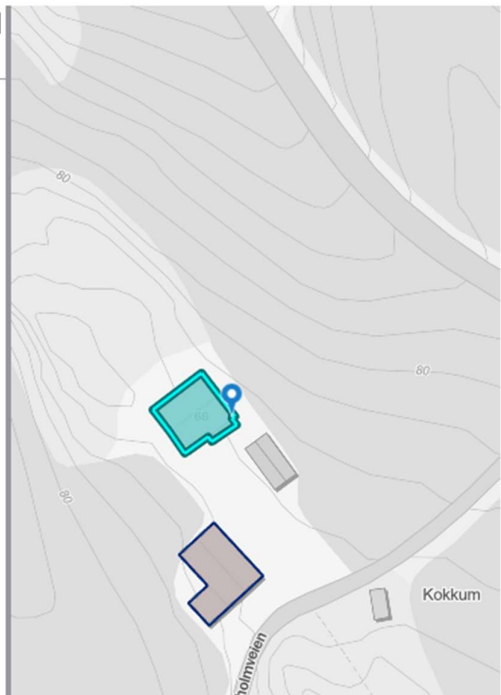
< 1 2 >

Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

☆ Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner



Navn	BOLIGHUS, KOKKIM
Faktaark	https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333153
Kulturminnesøk	53
Objekttype	Enkeltminne
Vernedato	31.12.1995
Oppdateringsdato	31.10.2025
Opphav	Østfold fylkeskommune
lokalid	333153-0
Kommune	Sarpsborg



KULTURMINNESØK

> BOLIGHUS, KOKKIM, Gårdsanlegg

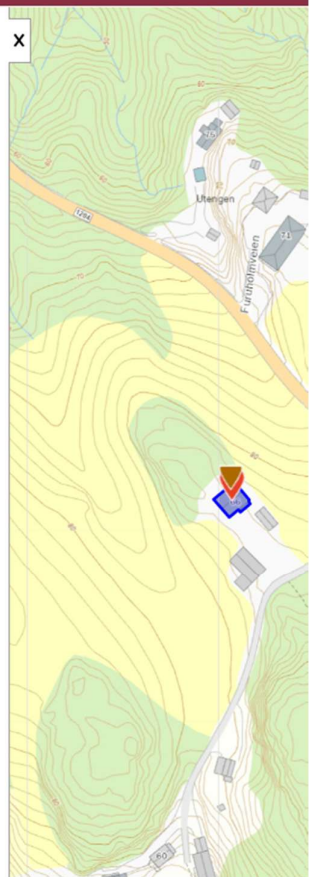
Kategori: Bebyggelse-Infrastruktur
Beliggenhet: Østfold, Sarpsborg
Vernestatus: Uten vern
Datering: 1800 tallet, fjerde kvartal
Lagt inn av: Østfold fylkeskommune

< Du må være innlogget for å legge til bilde eller video. >

Beskrivelse | Minnet består av (1) | Kommentarer (0) | Lenker (0)

Våningshus

Tittel	BOLIGHUS, KOKKIM, Gårdsanlegg
Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Art	Gårdsanlegg
Opprinnelig funksjon	Ikke angitt
Gårdsnavn	Ikke angitt
Ansvarlig organisasjon	Østfold fylkeskommune
Fylke	Østfold
Kommune	Sarpsborg
Synlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	333153
GPS-posisjon (EU89)	11.207526313624, 59.382296196857
Enkeltminnekategorier	Bygning
Enkeltminnearter	Bolig
Datering	1800 tallet, fjerde kvartal
Vernestatus	Uten vern
Askeladdenbeskrivelse	Våningshus



Kartlagsliste

Tegnforklaring

Resultater

<

1

2

>

Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

☆

Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Navn	LÅVE, KOKKIM
Faktaark	https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/333154
Kulturminnesøk	54
Objekttype	Enkeltminne
Vernedato	31.12.1995
Oppdateringsdato	31.10.2025
Opphav	Østfold fylkeskommune
lokalid	333154-0
Kommune	Sarpsborg

LÅVE, KOKKIM, Driftsbygning

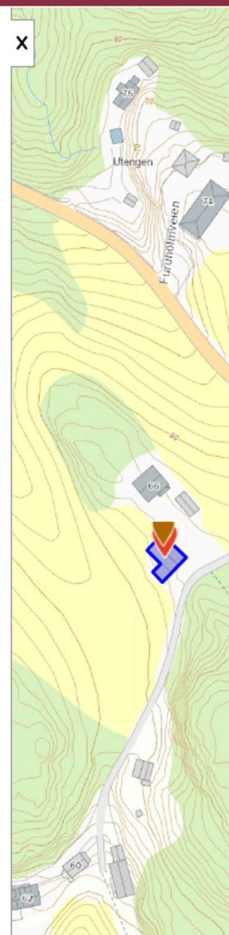
Kategori:	Beliggenhet:	Vernestatus:	Datering:	Lagt inn av:
Bebyggelse-Infrastruktur	Østfold, Sarpsborg	Uten vern	1800 tallet, tredje kvartal	Østfold fylkeskommune

Du må være innlogget for å legge til bilde eller video.

Beskrivelse	Minnet består av (1)	Kommentarer (0)	Lenker (0)
-------------	----------------------	-----------------	------------

Driftsbygning

Tittel	LÅVE, KOKKIM, Driftsbygning
Kategori	Bebyggelse-Infrastruktur
Art	Driftsbygning
Opprinnelig funksjon	Ikke angitt
Gårdsnavn	Ikke angitt
Ansvarlig organisasjon	Østfold fylkeskommune
Fylke	Østfold
Kommune	Sarpsborg
Syntlig	Ja
Under vann	Nei
Kulturminneld	333154
GPS-posisjon (EU09)	11.207627550371, 59.382045939937
Enkeltminnekategorier	Bygning
Enkeltminnearter	Driftsbygning
Datering	1800 tallet, tredje kvartal
Vernestatus	Uten vern
Askeladdenbeskrivelse	Driftsbygning



Naturbase kart

Kartlagsliste

Tegnforklaring

Resultater

Filtrer lag etter tittel ...

- > ☐ LANDSKAP
- > ☐ FRILUFTSLIV
- ✓ ☒ KULTURMINNER
 - > ☐ Kulturminner - Kulturmiljøer
 - > ☐ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - > ☐ Kulturminner - Freda bygninger
 - > ☐ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
 - > ☐ Kulturminner - Brannsmittsområder
 - > ☒ Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- > ☐ FORURENSNING OG STØY
- > ☐ MOTORFERDSEL I UTMARK
- > ☐ NATURFARE OG AKTSOMHET
- > ☐ AREALRESSURSER OG AREALBRUK



Koordinater	SEFRAK
BOLIGHUS, KOKKIM	
objekttype	KulturminneBygning
sefrakid	
husløpenr	036
registreringKretsnr	0104
SEFRAKkommune	0114
Øvrig SEFRAK-informasjon	
antallskorsteiner	1
etasjetall	Hus i 1 1/2 etasje
fasade	Vertikalt trepanel, høviet, pløyd, med eller uten kantprofil
forholdAndreHus	Del av anlegg (gruppe), frittstående
fredning	
fysiskmiljø	Gardsanlegg, nedlagt, ute av bruk
kjeller	Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
sefrakfunksjon	
sefraktiltak	
sefrakstatus (p25-status)	Annet SEFRAK-objekt
takform	Helvalmtak
taktekking	
tidsangivelse	1875-1899
underbyggingskonstr	Grunnmur. Betong
vernevedtak	
yttervegg	Bindingsverk
Øvrig bygningsinformasjon	
bygningssendring	
bygningsnummer	145955858
bygningstype	Enebolig
opprinneligsosialtmiljø	Bonde
Bygningens mål	
bredde	880
lengde	930

Koordinater	SEFRAK
SOMMERFJØS, KOKKIM	
objekttype	KulturminneBygning
sefrakid	
husløpenr	043
registreringKretsnr	0104
SEFRAKkommune	0114
Øvrig SEFRAK-informasjon	
antallskorsteiner	
etasjetall	Hus i 1 etasje
fasade	Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
forholdAndreHus	Selvstendig, frittstående
fredning	
fysiskmiljø	Gardsanlegg (gardstun)
kjeller	Tregolv mindre enn ca. 50 cm over grunnen
sefrakfunksjon	
sefraktiltak	
sefrakstatus (p25-status)	Annet SEFRAK-objekt
takform	Vanlig saltak
taktekking	
tidsangivelse	
underbyggingskonstr	Punktvis bæring. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
vernevedtak	
yttervegg	Bindingsverk
Øvrig bygningsinformasjon	
bygningssendring	
bygningsnummer	146037429
bygningstype	Garasje, uthus, anneks til bolig
opprinneligsosialtmiljø	Bonde
Bygningens mål	
bredd	400
lengde	510

Koordinater	SEFRAK
LÅVE, KOKKIM	
objekttype	KulturminneBygning
sefrakid	
husløpenr	037
registreringKretsnr	0104
SEFRAKkommune	0114
Øvrig SEFRAK-informasjon	
antallskorsteiner	
etasjetall	Hus i 1 etasje
fasade	Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
forholdAndreHus	Del av anlegg (gruppe), frittstående
fredning	
fysiskmiljø	Gardsanlegg, nedlagt, ute av bruk
kjeller	Åpen. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
sefrakfunksjon	
sefraktiltak	
sefrakstatus (p25-status)	Annet SEFRAK-objekt
takform	Pulttak
taktekking	
tidsangivelse	1850-1874
underbyggingskonstr	Punktvis bæring. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
vernevedtak	
yttervegg	Bindingsverk
Øvrig bygningsinformasjon	
bygningssendring	
bygningsnummer	145955882
bygningstype	Annen landbruksbygning
opprinneligsosialtmiljø	Bonde
Bygningens mål	
bredde	740
lengde	1890

Koordinater	SEFRAK
SKJUL, KOKKIM	
objekttype	KulturminneBygning
sefrakid	
husløpenr	038
registreringKretsnr	0104
SEFRAKkommune	0114
Øvrig SEFRAK-informasjon	
antallskorsteiner	
etasjetall	Hus i 1 etasje
fasade	Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten kantskjæring
forholdAndreHus	Del av anlegg (gruppe), frittstående
fredning	
fysiskmiljø	Gardsanlegg, nedlagt, ute av bruk
kjeller	Grunnen oppfylt. Jordgulfv
sefrakfunksjon	
sefraktiltak	
sefrakstatus (p25-status)	Ruin og fjernet objekt
takform	Pulttak
taktekking	
tidsangivelse	1875-1899
underbyggingskonstr	Grunnmur. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
vernevedtak	
yttervegg	Bindingsverk
Øvrig bygningsinformasjon	
bygningssendring	
bygningsnummer	145955874
bygningstype	
opprinneligsosialtmiljø	Bonde
Bygningens mål	
bredde	390
lengde	520