PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

EILERTSENS VEI 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

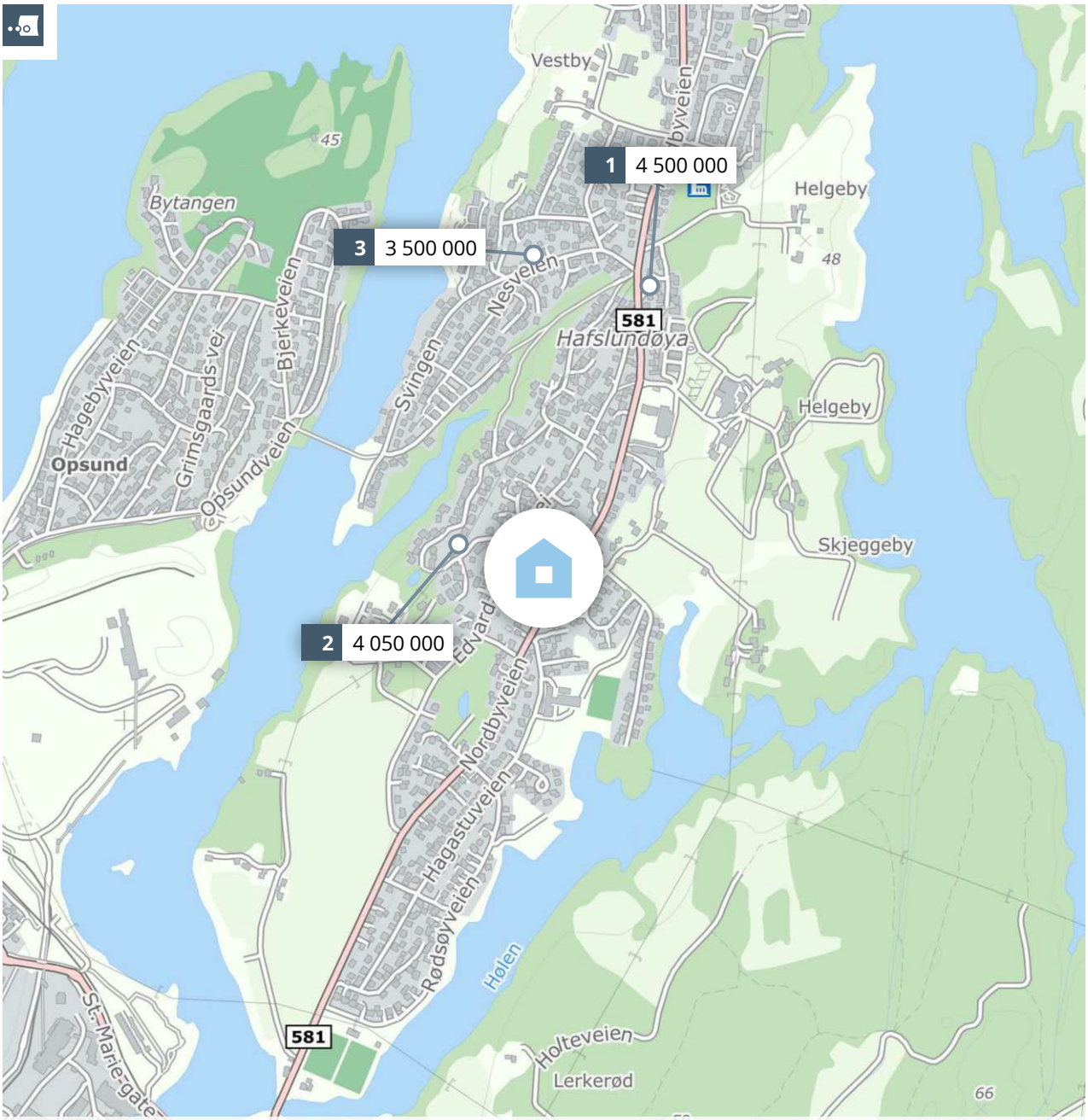
Energiattest

Opplysninger fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EILERTSENS VEI 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 16.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Amalie Buvarp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eilertsens vei 8, 1734 HAFSLUNDSØY

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1962

GNR 2094 BNR 2 FNR 171 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS RØD

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	18 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	197 m²	25 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt						596 m²
Byggeår						1962

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordbyveien 140				28.08.2025	4 590 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**29 221**
	154 m²	1960	1 211 m²	3 sov						
2	Skiveien 6				06.02.2025	4 190 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**29 562**
	137 m²	1960	1 276 m²	3 sov						
3	Nesveien 27				15.08.2025	3 700 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**32 110**
	109 m²	1929	871 m²	3 sov						

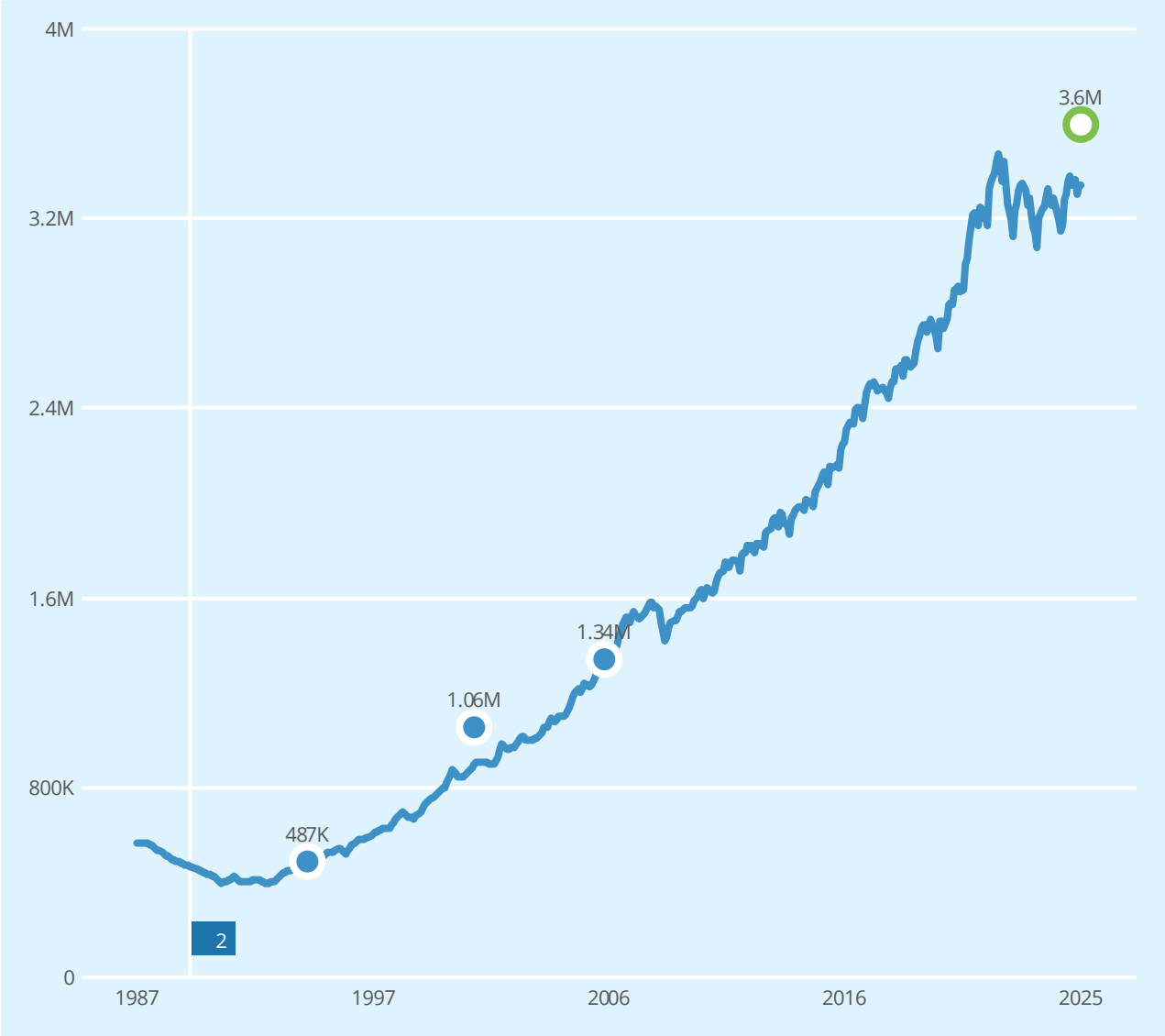
Flott familievennlig enebolig beliggende i et stille og rolig boområde på Hafslundsøya. Boligen har en flott opparbeidet tomt med gode solforhold. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, 2 soverom og baderom. I tillegg er det to innredede rom på loft (ikke godkjent), og innredede rom, kjøkken, bad og vaskerom i kjelleren. Fra boligen er det kort avstand til skole, barnehage, nærbutikk og bakeri.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.06.2006	05.07.2006	06.09.2006	1 340 000	1 340 000	-	1 340 000	
10.04.2001		10.04.2001	970 000	1 055 000	-	1 055 000	
28.07.1994		28.07.1994	-	487 000	-	487 000	
01.07.1988		01.07.1988	-	300 000	-	300 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1734 HAFSLUNDSØY nå

15
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 587 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Eneboliger solgt i 1734 HAFSLUNDSØY siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

4.3M
4.1M
3 846 000 Prisantydning i snitt
3 684 000 Salgspris i snitt
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 941 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
25 724 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

18 274 Eilertsens vei 8 Totalpris 3 600 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Eilertsens vei 8
1734 Hafslundsøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/09/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2094, Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Hanne Sælid og Petter Larsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	171
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 596 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	27 457,32 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1962

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.08.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og møblert. En del lagring i kjeller.
Oppdragsgiver:	Hanne Sælid og Petter Larsen
Tilstede under befaringen:	Hanne Sælid og Petter Larsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning for øvrig på fint opparbeidet tomt.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen har grunnmur av betongblokker som er pusset utvendig. Store deler av muren ligger under terreng. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner med ukjent mengde isolasjon. Vegg mot gårdsplass virker å være etterisolert, men dette kan ikke sies med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel av varierende alder. Innredet del av kjeller samt ytterdør i kjeller har 2-lags glass av eldre dato. Ytterdør i 1.etg har 2-lags glass fra 1988. Vinduer i 1.etg har 2-lags glass fra 1988 der merking er synlig. Vindu på soverom er fra 2009 og balkongdør fra 2010. Vinduer på loft er fra 2019. Saltak konstruert i tre med sperrer etter eldre prinsipper. Store deler av konstruksjonen er lukket. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med behov for fornyinger og rehabiliteringer. Badene har flere avvik og har utløpt forventet brukstid. Kjøkken har alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Øvrige rom har varierende alder og tilstand. Taktekking fra 2010 fremstår i hovedsak funksjonell, men med noe behov for vedlikehold. Varierende alder og tilstand på ytterkledning og vinduer. Deler av kjeller er innredet, men ikke etter anbefalte prinsipper og uten at det er gjort tiltak med fuktsikring og drenering.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vedfyring i lukket peis og lukket vedovn
-Elektrisk gulvvarme i begge bad.
-Luft til luft varmepumpe fra 2015.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i kjellertrapp
-Loftet og innredet del av kjelleren mangler vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger og tegninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
TRAPP/GANG/BOD: murpuss, stubbloft, betong
VASKEKJELLER: malt murpuss, malt panel, betong
INNGANG/BOD: betongblokker, stubbloft, betong
INNREDET ROM: panel, panel/takess, furugulv
BAD: panel/fliser, panel, fliser

1.etg:
ENTRÉ: tapet, malt panel, laminat
GANG/TRAPP: mdf-plater/murpuss, mdf-panel, laminat
BAD: fliser/malt panel, panel, fliser
KJØKKEN: tapet/fliser, takess, belegg
SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, furugulv
STUE: tapet, malt panel, laminat
MELLOMGANG: mdf-plater, mdf-panel, laminat
SOVEROM: malt panel, slett hvitmalt, laminat

Loft:
TRAPP/GANG: mdf-plater, mdf-panel, laminat
2 INNREDEDE ROM: mdf-plater, mdf-panel, laminat

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPPER:
-Trapp til kjeller utformet etter eldre krav og standard. Det mangler håndløper og rekkverk.
-Trapp til loft er av nyere dato og forskriftsmessig utforming.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv på loft viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2010:
-Skiftet varmtvannsbereder. Skiftet toalett i 1.etg. Skiftet stoppekran.
-Skiftet taktekking.
-Skiftet verandadør og ett soveromsvindu.

2012:
-Montert luft til luft varmepumpe.

2018:
-Skiftet taktekking på garasjen.

2019:
-Monterte trapp til loftet og innredet loftet.

2019-2025:
-Skiftet utvendige vann- og avløpsrør fra hus til garasje 2019, og fra garasje ned til Nordbyveien 2025.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	84				62	22
1.Etasje	91			28	91	
Loft	22				22	
SUM BYGNING	197			28	175	22
SUM BRA	197					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		25				25
SUM BYGNING		25				25
SUM BRA	25					

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang/bod, vaskekjeller, bod/inngang, innredet rom, bad.
1.ETASJE: entré, kjellertrapp, gang/trapp, bad, kjøkken, stue, mellomgang, 2 soverom.
LOFT: trapp/gang, 2 innredede rom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 1,95-2,04 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,25-2,39 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,14-2,00 meter.

-Det er bruken på befaring som definerer om rommene vurderes som p-rom eller s-rom. Bruken kan kan i mange tilfeller være i strid mad hva som er godkjent bruk av rommene og dette er ytterligere beskrevet senere i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under yttervegger.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk som er kledd med stående panel direkte på bindingsverk. Liggende panel på øvre del av gavler.
-Vindu med enkle glass, tett dør og vippeport
-Saltak konstruert i tre.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/09/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering.

Boligen har grunnmur av betongblokker som er pusset utvendig. Store deler av muren ligger under terreng.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Det er synlig grunnmursplast som er nyere enn fra byggeår, men av ukjent alder. Store deler av plasten er ikke klemt i toppen og vann kan trenge inn mellom plast og mur og gir økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng.
-Alder på drenering er ukjent og kan ikke kontrolleres eller verifiseres.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger jord, gress og singel inntil muren. Vann fra taknedløp er tiltenkt ledet til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
-Ett taknedløp er ikke ført til rør i grunnen og slipper vann ut tett på muren. Dette vil gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng i dette området.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner med ukjent mengde isolasjon. Vegg mot gårdsplass virker å være etterisolert, men dette kan ikke sies med sikkerhet. Vegger er kledd med tømmermannspanel av varierende alder.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på alle vegger. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Ved stikking og bordene påvises det stedvis råte og porøst trevirke. Flere bord har sprekker og vridninger som følge av alders- og værslitasje. Utskiftninger og vedlikehold kan påregnes.
-Stedvis er det mangelfull sikring mot inntrengning av mus i bunnen bak kledning og risiko for dette er til stede.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Innredet del ad kjeller samt ytterdør i kjeller har 2-lags glass av eldre dato. Ytterdør i 1.etg har 2-lags glass fra 1988. Vinduer i 1.etg har 2-lags glass fra 1988 der merking er synlig. Vindu på soverom er fra 2009 og balkongdør fra 2010. Vinduer på loft er fra 2019.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Innvendig misfarging og oppsprekking på omramming kan indikere mangelfull tetting og isolering.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer gir økt risiko for vanninntrenging. Stedvis også utett mellom mur og karmer. Det er ikke montert beslag under dører.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre med sperrer etter eldre prinsipper. Store deler av konstruksjonen er lukket, men oppbygningen kunne inspiseres fra 2 tilgjengelige kneloft.

Merknader:
-Det er ikke etablert gode spalter i takutstikk og der det er etablert spalte isolert skråtak så er denne klemt sammen. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2010

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaksbelegg, 23mm sløyfer, 30mm lekter og betongtakstein samt tilhørende beslag og renner opplyses å være fra 2010. Inspirert på taket ved takstige og skorstein.

Merknader:
-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Flere beslag på toppbord og ned i takrenner har avflasset belegg som vil føre til rust og redusert tetthet over tid. Kan føre til lokale råteskader over tid.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is alle steder der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det opplyses at loftet ble innredet i 2019.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft i rommene og dette vil føre til tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften som kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser. Sverting ved vinduer kommer som følge av dette,
-Det ble observert et større vepsebol i kneloft som bør fjernes da dette kan føre til skader på tetting mot oppvarmet rom.
-Det er ikke utført oppretting av gulv ved innredning av loftet og det ble påvist lokale skjevheter på opptil 25mm. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI 15m²:
Bjelkelag anlagt på dragere som er understøttet av støpte fundamenter i grunnen.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller eldre krav.

VERANDA 13m²:
Utgang fra stue til veranda som ligger an på støpte fundamenter og planker som er innfestet i vegg.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:
INNGANGSPARTI
-Konstruksjon og rekkverk har noen skjevheter samt avflassing og slitasje på overflater. Alder- og værslitasje er årsak og vedlikehold og fornyelse kan påregnes. Trappen bør ha en vange på midten da trinn er ustabile.
-Dragere under bjelkelag er noe mangelfullt festet til bjelkesko i fundamenter. Dette kan føre til bevegelser og skjevheter over tid.
VERANDA
-Anlegg for bjelkelag mot vegg er løst og mangelfullt festet. Konstruksjoner og rekkverk har slitasje og skjevheter som gjør at vedlikehold og fornyelse kan påregnes.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller heller ikke eldre krav.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser og panel på vegger og panel i taket.
-Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt skap over servant
-Dusj på vegg
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Det er også slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vegger i våtsone panel samt dør i våtsone er ikke å anse som fuktbestandig og risikoen for fuktskader er tilstede.
-Innredning har svelling og slitasje.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Det er også sprukne fuger og avskallinger på fliser som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Det blir liggende vann på gulvet ved spyling og vann utenfor dusjhjørne vil ikke kunne renne til sluk pga flislagt oppkant. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.

Merknader:
-Ved inspeksjon under slukrist så ble det påvist manglende membran. Det kan ikke forventes at det ligger membran bak og under fliser. Våtsoner med panel er ikke vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Ved hullboring i tilstøtende konstruksjon så ble det påvist misfarging og tegn til fuktskade inne i veggen mot dusjhjørne. Manglende membran er årsak.
-Overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at badet må rehabiliteres.

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser og malt panel på vegger. Panel i taket.
-Naturlig ventilasjon med ventil i vegg.

INNREDNING/UTSTYR:
-Servant i porselen med 1-greps blandebatteri
-Dusjkabinett
-Badekar
-Gulvstående toalett

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fuger og fliser har også slitasje som tilsier at forventet brukstid er passert,
-Panel på vegg i våtsoner er ikke vanntett og det er hull i fliser etter oppheng. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt skader på vinduer.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Deler av himling har misfarging pga mangelfull ventilasjon.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert ved badekar og under dusjkabinett.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Slitasje og oppsprekking tilsier også at forventet brukstid har passert.
-Topp slukrist ved badekar ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot slukene fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

To eldre plastsluk. Ingen tegn til membran.

-Funksjonell avrenning i sluk
-Det var åpent i konstruksjonen fra undersiden og hullboring var ikke nødvendig.

Merknader:
-Panel på vegg i våtsoner er ikke vanntett og det er hull i fliser etter oppheng. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Ved inspeksjon i konstruksjonen fra undersiden ved sluk ble det påvist vanndråper samt målt for høye verdier i trevirket. Det er ikke tett rundt sluket.
-Badet er ikke et komplett funksjonelt våtrom og fuktskade er påvist i underliggende konstruksjon. Rehabilitering kan påregnes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

©mstr.no

www.bmtf.no

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har skjevheter, stedvis svelling og generelt slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Enkelte fliser på vegg har sprukket.
-Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner, men forsterkning og oppretting kan påregnes ved fornyinger. Gulvbelegg har slitasje.
-Takess i himling har skader som kan antas å være pga varme fra taklampe.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Murpuss, ubehandlede blokker og panel på vegger. Stubbloft, panel og takess i himlinger.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.
-Stedvis mindre sprekker i murpuss. Dette kommer som oftest av ytre fuktpåvirkninger som reduserer vedheft til bakenforliggende mur. Mindre bevegelser i konstruksjonen kan også være årsak og er ikke unormalt ut ifra alder og byggemåte.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Oppforet tregulv i innredet del. Betonggulv for øvrig i kjeller.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Det er stedvis sprekker i gulvet. Det er ofte begrenset med armering i eldre kjellergulv og dette fører til sprekker over tid. Mindre bevegelser i konstruksjon og grunnen kan også være en årsak.
-Tregulv har knirk og fjæring når man går på gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt underlag. Dette er også en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i innredet rom. I tillegg ble det målt med hammerelektrode flere steder i påforede/oppforede konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Det mangler ventiler i innredet del og vaskekjeller har ikke avtrekk. Begrenset ventilasjon bidrar til tidvis høy luftfuktighet og mangelfull luftutveksling/opptørking. Dette er spesielt viktig i rom under terreng for å unngå fuktskader.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og eldre plastrør som dels ligger skjult.

-Stoppekran er plassert og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre innvendige vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Eldre innvendige avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Enkelte utenpåliggende rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Vaskemaskin er ikke plassert i rom med sluk eller annen for for lekkasjesikring.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010. Plassert i vaskekjeller.

Merknader: -Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2015.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
-Gjenstående forventet brukstid anses som kort.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Avtrekksvifte på bad i kjeller.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Vaskekjeller og badet i 1.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 18 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 04.februar 2014
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av kabler.
-Sikringsskap er ikke tett.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av store deler av kjeller samsvarer ikke med tegninger og endringer krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt tiltak for å oppfylle krav til rommens tiltenkte funksjon. Vaskekjeller er tegnet som matbod og innredet rom og bad er tegnet som diverse. Innredede rom har takhøyde under 2,0 meter og vil ikke oppfylle krav ved søknad om bruksendring.
-Deler av bad i 1.etasje er tegnet som bod. Endring til bad krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Det finnes ikke godkjent plantegning for loftet og det er opprinnelig ikke tegnet inn trapp. Rommene oppfyller ikke krav til rom for varig opphold. Det er sendt inn enn søknad om bruksendring som ikke ble behandlet da kommunen vurderte det slik at rommene ikke vill oppfylle krav.
-Veranda, inngangsparti og overbygg ved inngang er ikke vist på tegninger. I tillegg er det gjort flere fasadeendringer.

FERDIGATTEST:
-Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens byggesaksarkiv. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Det er synlig grunnmursplast som er nyere enn fra byggeår, men av ukjent alder. Store deler av plasten er ikke klemt i toppen og vann kan trenge inn mellom plast og mur og gir økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng. -Alder på drenering er ukjent og kan ikke kontrolleres eller verifiseres.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. -Ett taknedløp er ikke ført til rør i grunnen og slipper vann ut tett på muren. Dette vil gi økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng i dette området.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på alle vegger. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Ved stikking og bordene påvises det stedvis råte og porøst trevirke. Flere bord har sprekker og vridninger som følge av alders- og værslitasje. Utskiftninger og vedlikehold kan påregnes. -Stedvis er det mangelfull sikring mot inntrengning av mus i bunnen bak kledning og risiko for dette er til stede.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Innvendig misfarging og oppsprekking på omramming kan indikere mangelfull tetting og isolering. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer gir økt risiko for vanninntrenging. Stedvis også utett mellom mur og karmer. Det er ikke montert beslag under dører.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke etablert gode spalter i takutstikk og der det er etablert spalte isolert skråtak så er denne klemt sammen. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Flere beslag på toppbord og ned i takrenner har avflasset belegg som vil føre til rust og redusert tetthet over tid. Kan føre til lokale råteskader over tid. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is alle steder der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft i rommene og dette vil føre til tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften som kan gi negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser. Sverting ved vinduer kommer som følge av dette, -Det ble observert et større vepsebol i kneloft som bør fjernes da dette kan føre til skader på tetting mot oppvarmet rom. -Det er ikke utført oppretting av gulv ved innredning av loftet og det ble påvist lokale skjevheter på opptil 25mm. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	INNGANGSPARTI -Konstruksjon og rekkverk har noen skjevheter samt avflassing og slitasje på overflater. Alder- og værslitasje er årsak og vedlikehold og fornyelse kan påregnes. Trappen bør ha en vange på midten da trinn er ustabile. -Dragere under bjelkelag er noe mangelfullt festet til bjelkesko i fundamenter. Dette kan føre til bevegelser og skjevheter over tid. VERANDA -Anlegg for bjelkelag mot vegg er løst og mangelfullt festet. Konstruksjoner og rekkverk har slitasje og skjevheter som gjør at vedlikehold og fornyelse kan påregnes. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller heller ikke eldre krav.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Det er også slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert. -Vegger i våtsone panel samt dør i våtsone er ikke å anse som fuktbestandig og risikoen for fuktskader er tilstede. -Innredning har svelling og slitasje. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fuger og fliser har også slitasje som tilsier at forventet brukstid er passert, -Panel på vegg i våtsoner er ikke vanntett og det er hull i fliser etter oppheng. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt skader på vinduer. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Deler av himling har misfarging pga mangelfull ventilasjon.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Slitasje og oppsprekking tilsier også at forventet brukstid har passert. -Topp slukrist ved badekar ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot slukene fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning har skjevheter, stedvis svelling og generelt slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert. -Enkelte fliser på vegg har sprukket. -Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre konstruksjoner, men forsterkning og oppretting kan påregnes ved fornyinger. Gulvbelegg har slitasje. -Takess i himling har skader som kan antas å være pga varme fra taklampe. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. -Stedvis mindre sprekker i murpuss. Dette kommer som oftest av ytre fuktpåvirkninger som reduserer vedheft til bakenforliggende mur. Mindre bevegelser i konstruksjonen kan også være årsak og er ikke unormalt ut ifra alder og byggemåte.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det er stedvis sprekker i gulvet. Det er ofte begrenset med armering i eldre kjellergulv og dette fører til sprekker over tid. Mindre bevegelser i konstruksjon og grunnen kan også være en årsak. -Tregulv har knirk og fjæring når man går på gulvet. Dette kommer som oftest av ujevnt underlag. Dette er også en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Det mangler ventiler i innredet del og vaskekjeller har ikke avtrekk. Begrenset ventilasjon bidrar til tidvis høy luftfuktighet og mangelfull luftutveksling/opptørking. Dette er spesielt viktig i rom under terreng for å unngå fuktskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre innvendige vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Eldre innvendige avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Enkelte utenpåliggende rør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Vaskemaskin er ikke plassert i rom med sluk eller annen for for lekkasjesikring.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. -Gjenstående forventet brukstid anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Vaskekjeller og badet i 1.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Det er også sprukne fuger og avskallinger på fliser som tilsier at forventet brukstid har passert. -Det blir liggende vann på gulvet ved spyling og vann utenfor dusjhjørne vil ikke kunne renne til sluk pga flislagt oppkant. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Ved inspeksjon under slukrist så ble det påvist manglende membran. Det kan ikke forventes at det ligger membran bak og under fliser. Våtsoner med panel er ikke vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Ved hullboring i tilstøtende konstruksjon så ble det påvist misfarging og tegn til fuktskade inne i veggen mot dusjhjørne. Manglende membran er årsak. -Overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at badet må rehabiliteres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Panel på vegg i våtsoner er ikke vanntett og det er hull i fliser etter oppheng. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Ved inspeksjon i konstruksjonen fra undersiden ved sluk ble det påvist vanndråper samt målt for høye verdier i trevirket. Det er ikke tett rundt sluket. -Badet er ikke et komplett funksjonelt våtrom og fuktskade er påvist i underliggende konstruksjon. Rehabilitering kan påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250165

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Sælid	Petter Larsen

Gateadresse
Eilertsens vei 8

Poststed	Postnr
HAFSLUNDSØY	1734

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250165

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tett avløp, ble spylt opp.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet ut vann og avløp hele veien ned til hovednettet.

Arbeid utført av: Østlandske rør A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet tak på bolig

Arbeid utført av: Toppen blikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet 2. etasje

Document reference: 193250165

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250165

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250165

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Sælid	b7ecf0d93e04f92eb26f5 9c64d5ed1dee1343f69	07.09.2025 20:12:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Larsen	a6b258498ca18faee6595 656bc22e4b5bafeb5fd	07.09.2025 20:23:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250165

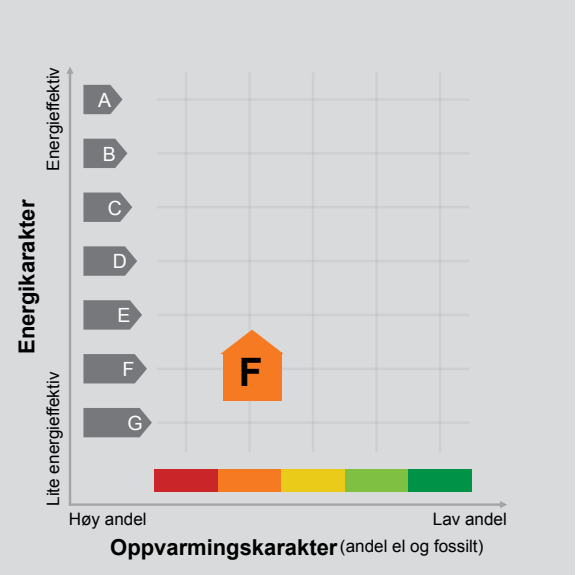
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Eilertsens vei 8
Postnummer	1734
Sted	HAFSLUNDSØY
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2094
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	171
Bygningsnummer	6462707
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167140
Dato	11.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Følg med på energibruken i boligen
- Sjekk strømforbruket til kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Festekontrakt

Undertegnede Sofie Eilertsen f. 5/2 1897 fester herved bort til Arne Grythe f. 16/7-1890 .....

en hustomt stor 662,4 kvm. av min eiendom gnr. 94, bnr. 2 Skjeggeby, Hafslundsøy, Tune for et tidsrum av 60 år regnet fra 11 juni 1962 .....

Tomten har iflg. kartforretning av 2/3 ..... tgl. 29/3-62 ..... 1962 følgende mål og grenser:
Delet tar til i tomtens nordligste hjørne (p.1) og går 26,90 m. i øst sørøst (p.2), 23,00 m. i sør-sørvest (p.3), 24,85 m. i vest-nordvest (p.4) og 23,04 m. i nord-nordøst frem til utgangspunktet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 79,48 .....,
som erlegges forskudsvis til grunneieren eller den han måtte gi fullmakt innen hvert års 11 juni ..... første gang den 11 juni 1962 .....

For festeavgiften har grunneieren 1 prioritets pant i festeretten og i leierens til enhver tid på tomten oppførte hus og i tilfelle ildsvåde i disses assuransesum.

Erlegges ikke festeavgiften i rett tid er grunneieren berettiget til, uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett der fraskrives, å stille eiendommen til tvangsauksjon for i auksjonens utbringende å søke fyldestgjørelse for sitt tilgodehavende med renter og omkostninger.

Fremleie av tomten er ikke tillatt før den er bebygget. Festeren har da rett til fremleie av hele tomten, men ikke av parseller av samme. I tilfelle fremleie inntrer fremleieren i festerens rettigheter og forpliktelser overfor utleieren.

På tomten må der ikke drives noen virksomhet, som kan genere naboen ved røk, larm eller lukt. Festeren er forpliktet til å holde de på tomten stående bygninger assurert. Etter at

171 172 173 174 175 176 177 178 179

15 år av festetiden er forløpet, kan eieren eller festeren, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst, forlange avholdt skjønn til bestemmelse om hvorvidt og - i tilfelle - til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Leierens egne foranstaltninger f. eks. oppdyrkning eller andre forbedringer av tomten - skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelsen, men, men kun forhold av annen art som f. eks. verdiøkning på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnet avgis med binnende virkning av to uvillige menn, oppnemnt av vedkommende oppnemnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnemner en oppmann. Omkostningerne ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. På samme måte kan der kreves avholdt skjønn, når 30 og 45 år av festetiden er forløpet.

Denne regulering av festeavgiften kan bare settes iverk dersom den godkjennes av vedkommende offentlige myndighet, som eventuelt måtte ha kompetanse til å treffe slik avgjørelse på den tid reguleringen skjer.

Festeren skal ha rett til etter utløpet av festetiden (60 år) å innløse den festede tomt etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag av verdiøkning, som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

I søksmålstilfelle vedtar fester (leier) og grunneier uansett bosted eller oppholdssted Tune forliksråd og Tune herredsrett som rett verneting etter varsel som for innenbygdsboende lovbestemt forkyndt på den festede eiendom.

Grunneieren har ingen forpliktelse eller ansvar med hensyn til legning av veier, vann og kloak og vedlikeholdelse av dette.

Alle ved denne kontrakt forbundne omkostninger. hvorunder måling, stempel og tinglysning m. v. betales av leieren.

Sarpsborg den 24 Sept. 1962

Som grunneier:

Sofie Eikrem

Som grunnleier vedtar jeg foranstående betingelser:

Arne Grythe

Jeg bekrefter herved at Grunneieren og grunnleieren har underskrevet dokumentet i mitt nærvær og at de begge er over 21 år.

D. U. S.

Ole Bårstad

aut. eiendomsmegler

Tomta har nr. 171 av gnr. 97 bnr. 2, Tune

PRIVATMEGLEREN

Arne Eilertsen

Vår dato: 18.08.2025

Salg av eiendommen gnr. 2094, bnr. 2, fnr. 171 i Sarpsborg

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til amalie.buvarp@privatmegleren.no

Festeavgift	Kr. 14526
Restanse festeavgift	Kr. 0,-
Festeavgift ajour, betalt for år:	11.6.25 – 10.6.26
Neste regulering av festeavgift	11.6.32
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja X Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	Ja, ihht. Tomtefesteloven
Eierskiftegebyr	Kr. 0,-
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

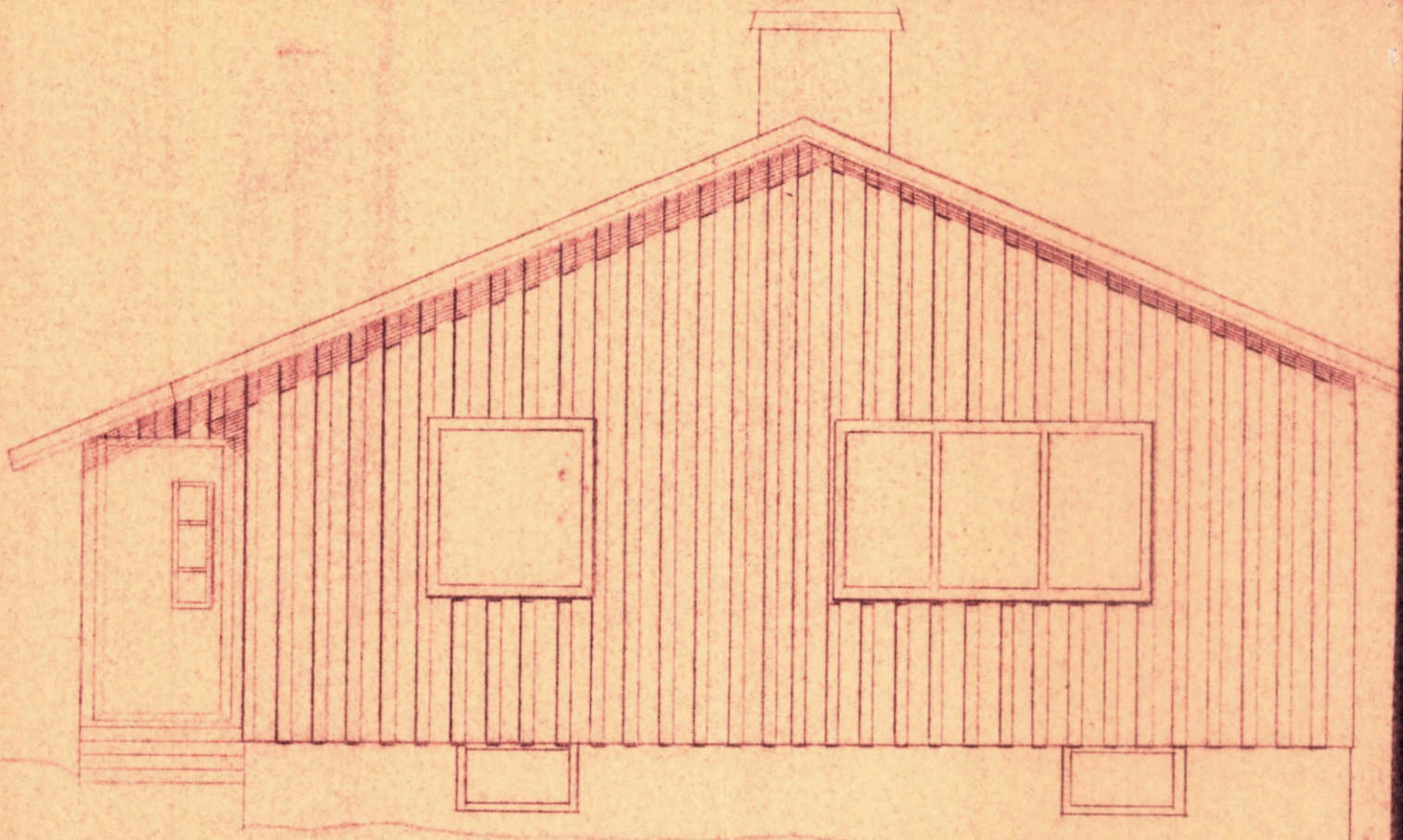
På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

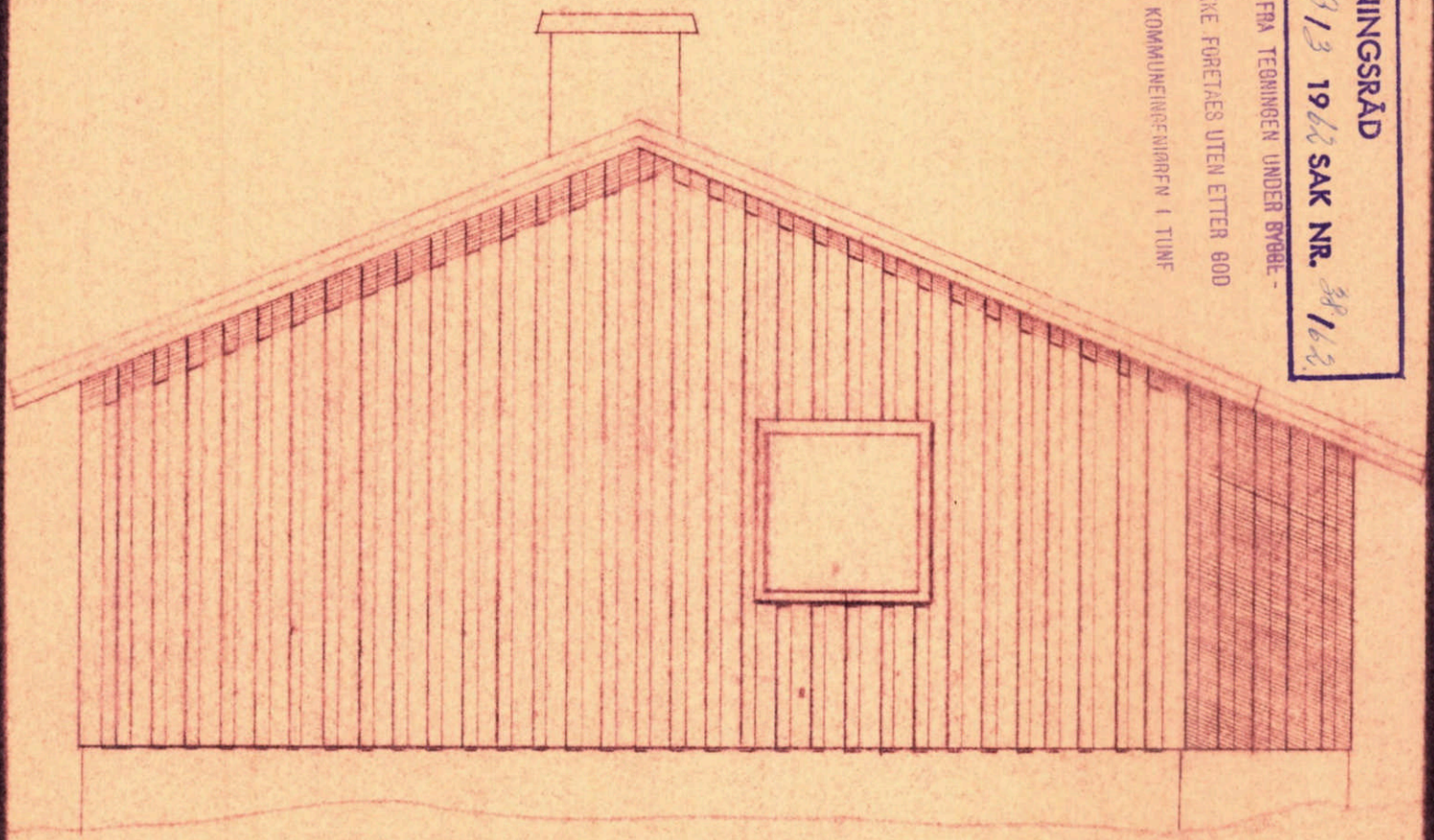
Amalie Buvarp

Mobil: +47 94 87 28 01
E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten



SØR-SØRVEST



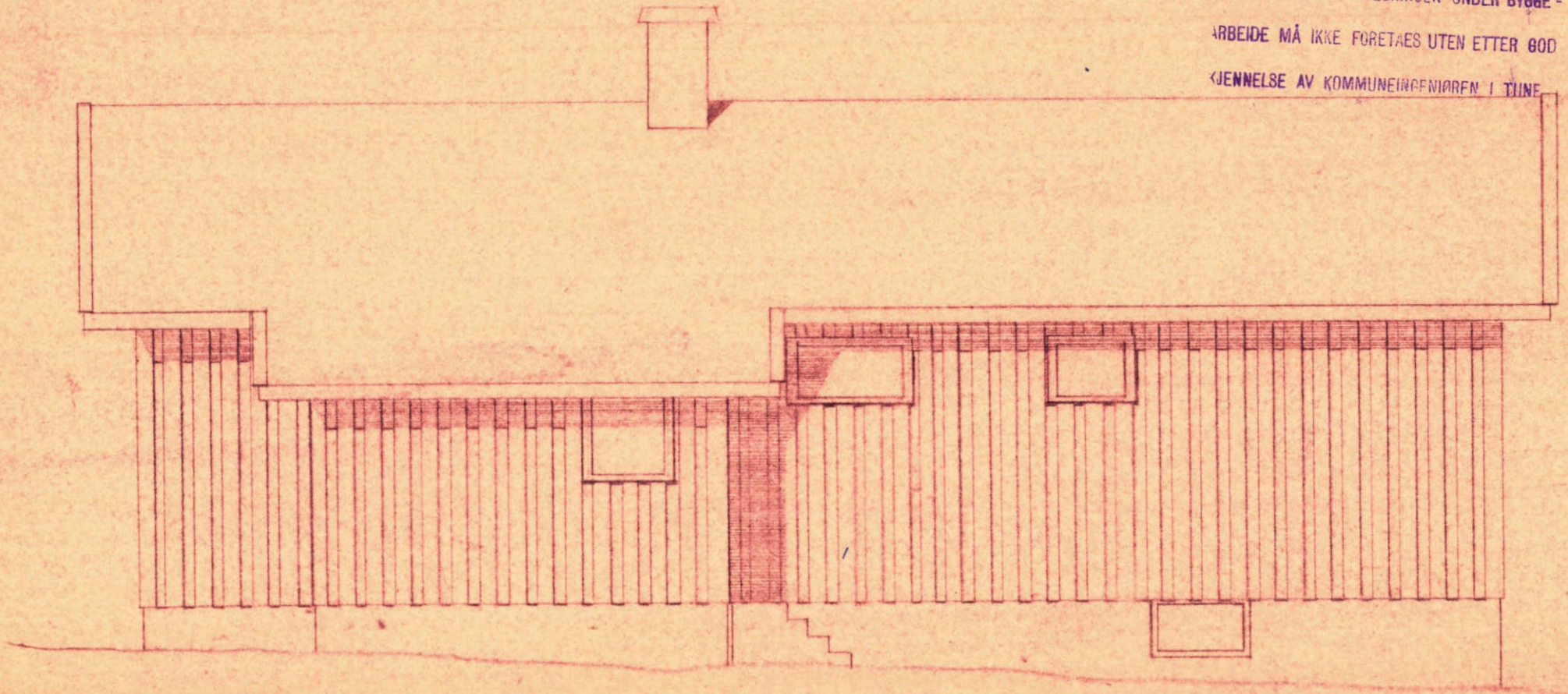
NORD-NORDØST

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 1962 SAK NR. 38/62.

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 1962 SAK NR. 38/62

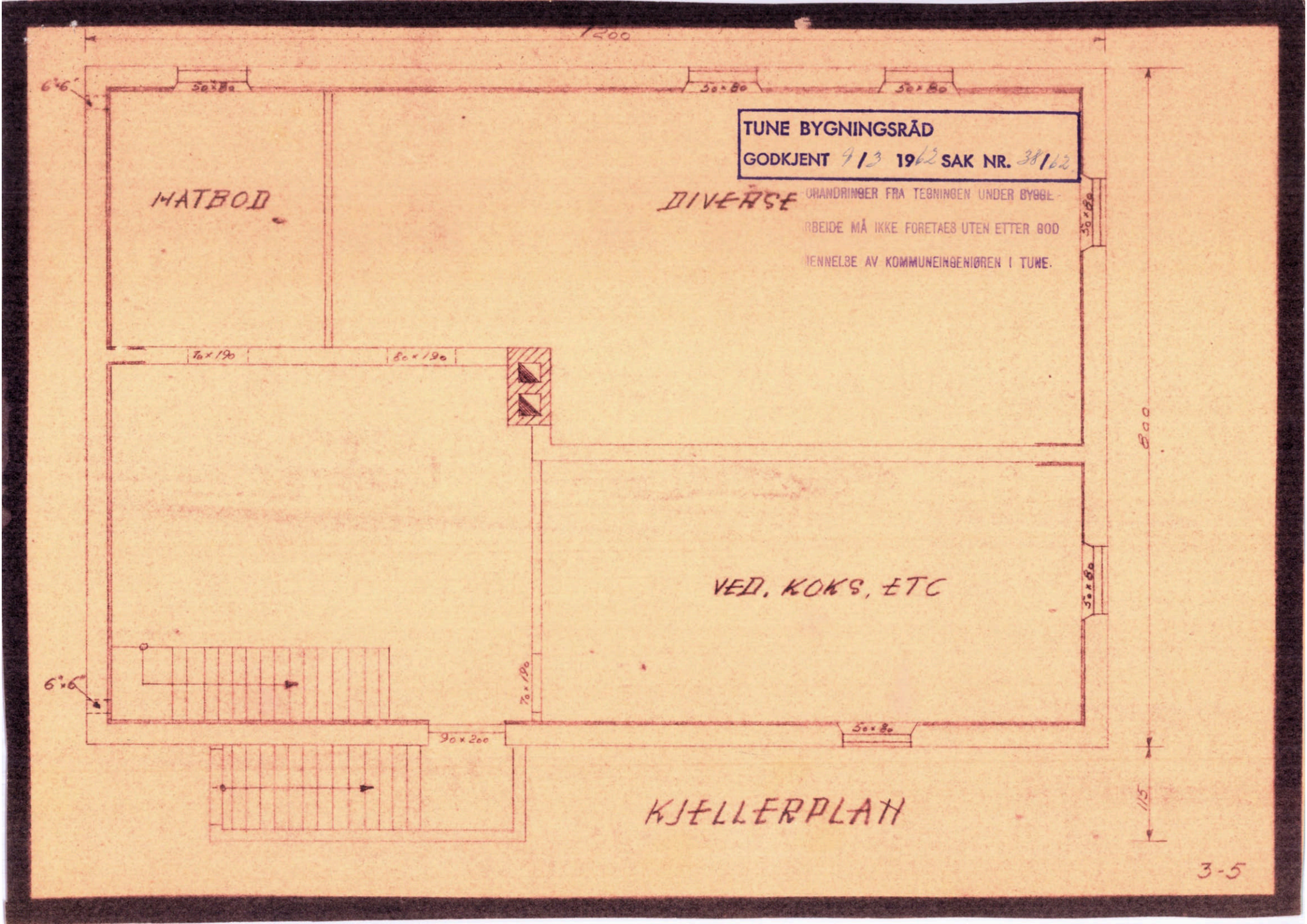
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE



VEST - NORDVEST

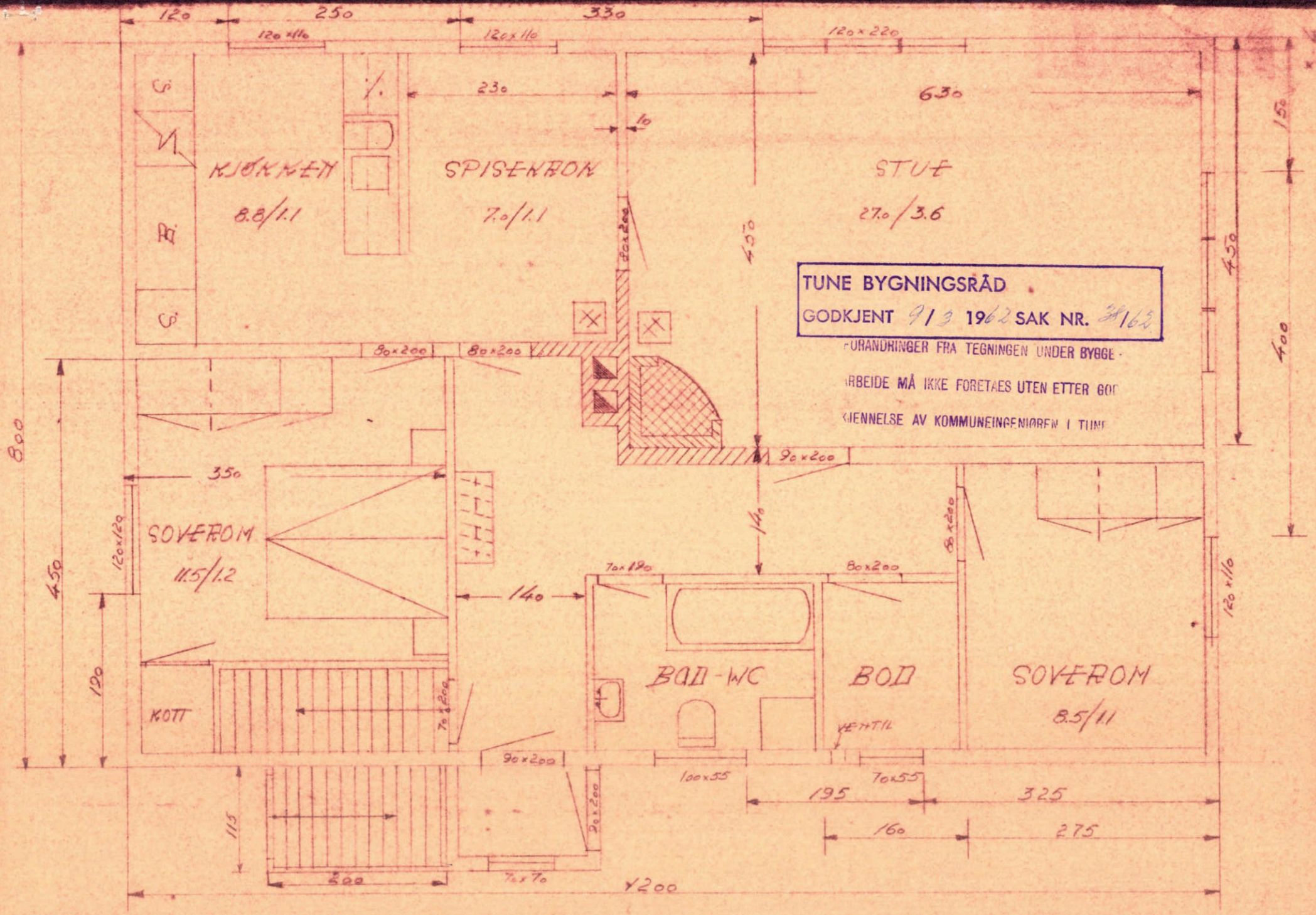
ENEBOLIG FOR
ANNE OG ARNE GRYTHE
EILERTSENS VEI 8
HAFSLUNDSØY
MÅL = 1:50
GREÅKER 1/2-62
Gunvald/Storm-Hakeberg
Tekn.

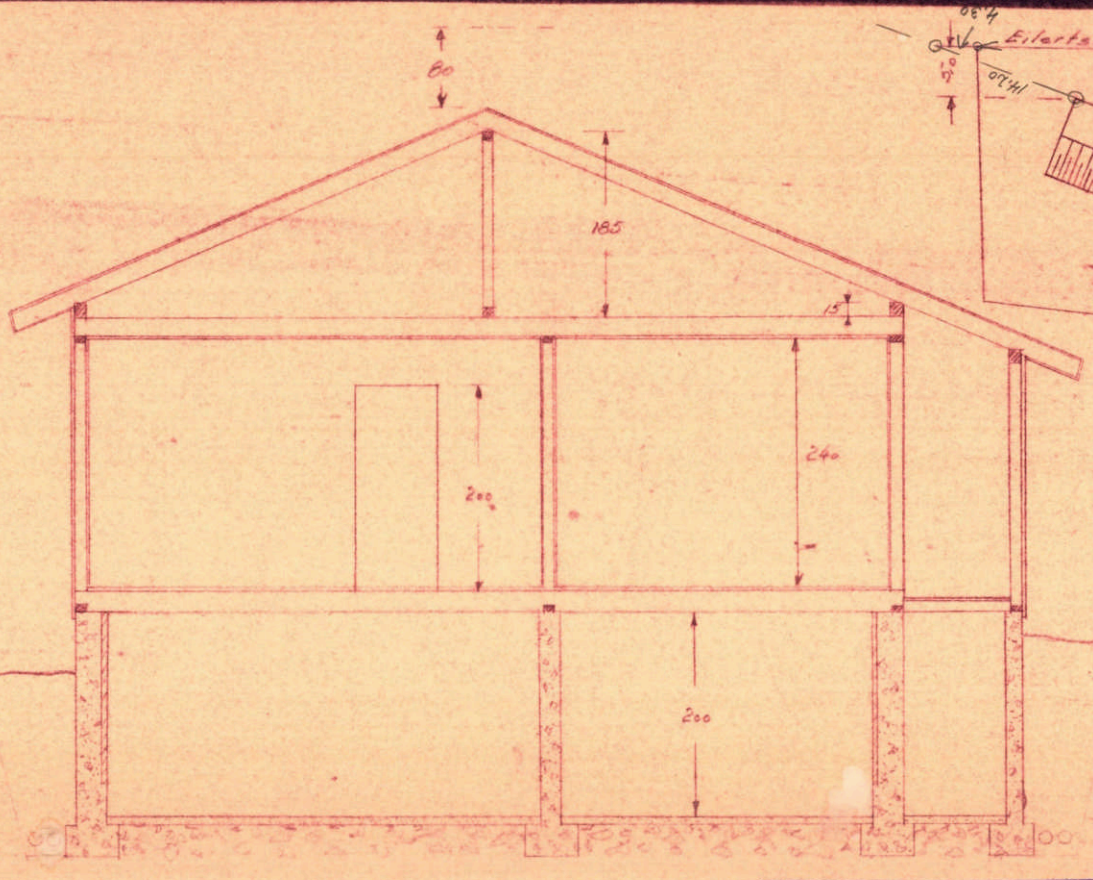
3-1

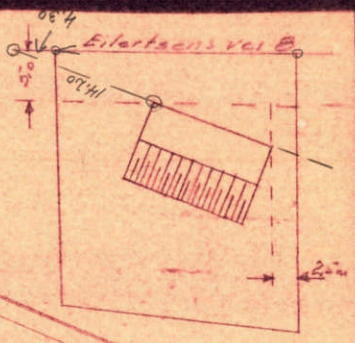


TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 1962 SAK NR. 38/62

ORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
RBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
IENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE.


KJØKKEN
8.8/1.1
SPISEROM
7.0/1.1
STUE
27.0/3.6
SOVEROM
11.5/1.2
BAD-WC
BOD
SOVEROM
8.5/11
KOTT
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 1962 SAK NR. 38/62
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE



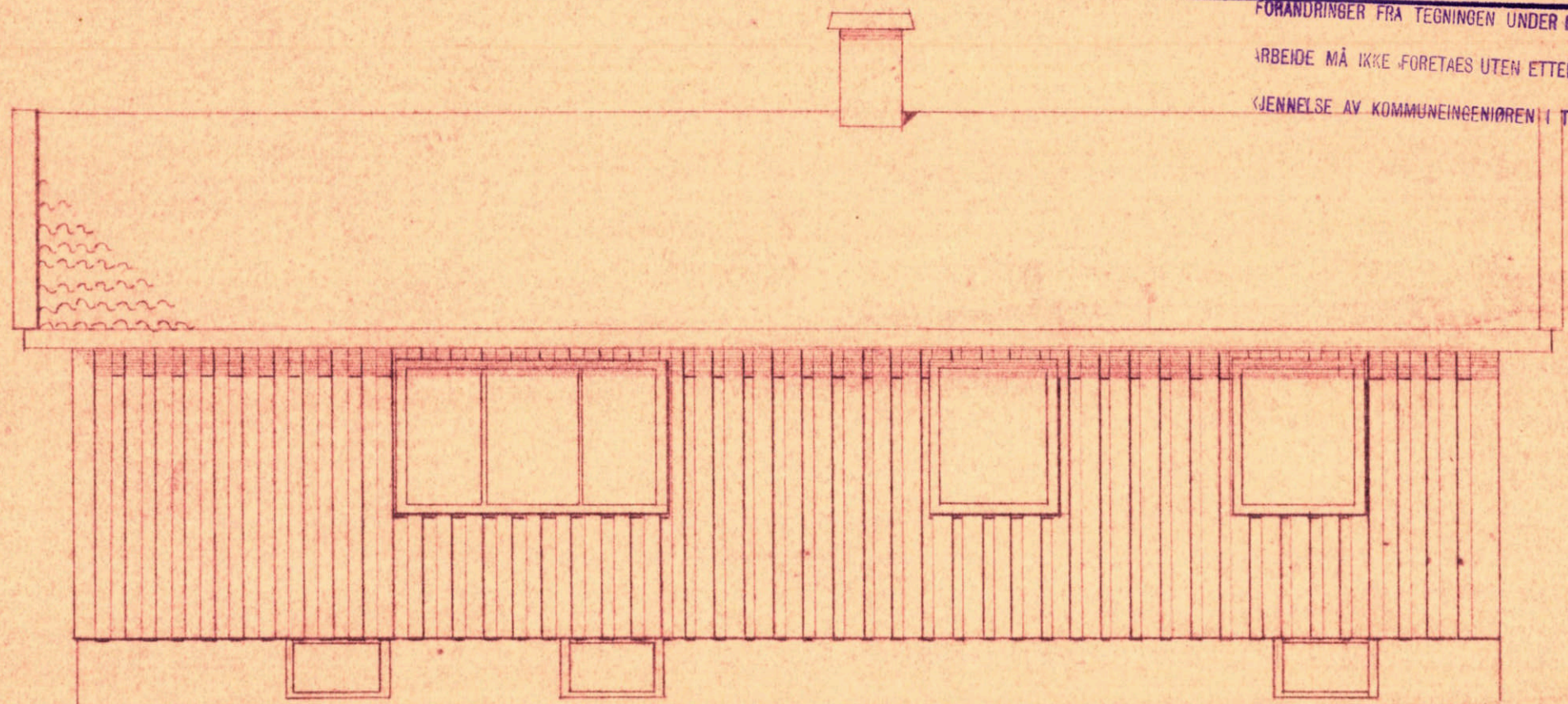


SNITT

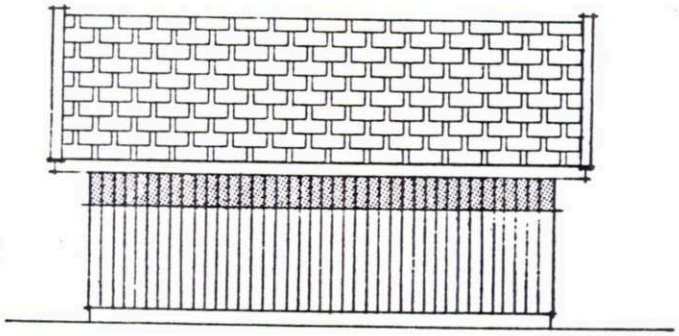
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 62 SAK NR. 38/62
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE.

3-6

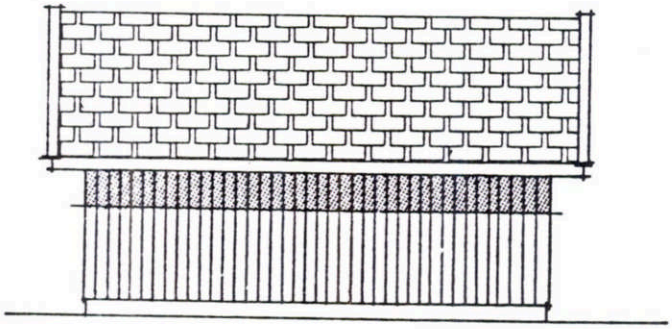
TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 1962 SAK NR. 38/62
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE



ØST-SØRØST

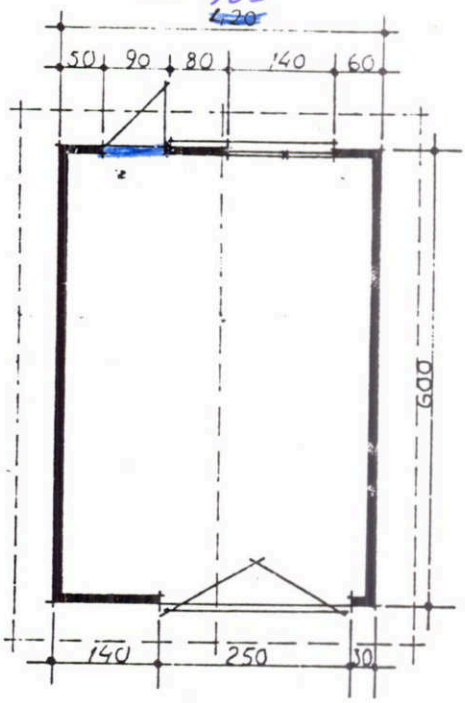


FASADE MOT

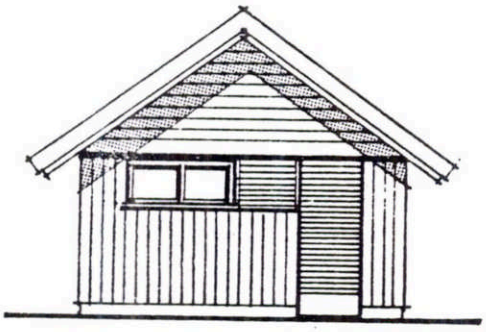


FASADE MOT

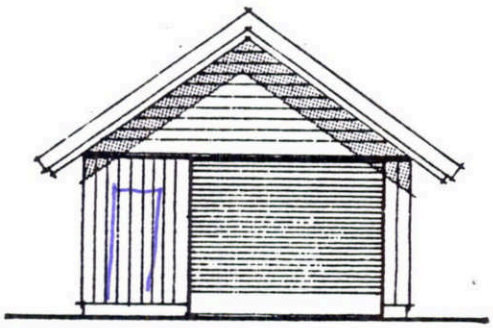
~ 465
~~420~~



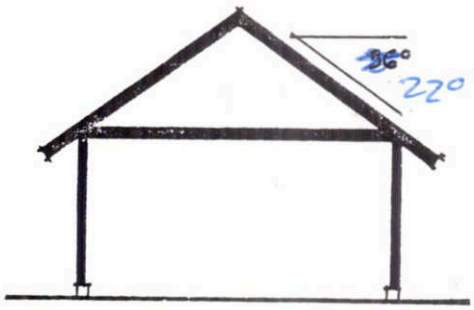
PLAN



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT

5/5 -89

for Bygningssjefen i Tune
Gunnar Bakaugen

GARSJETYPE UTARBEIDET AV
BYGNINGSSJEFENS KONTOR I TUNE 1975

BYGGHERRE:
BYGGADRESSE:

MÅLESTOKK 1 : 100	TEGN. NR.
RETTET	3

1:200

VEDLEGG 4
TEGNING

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 7/3 1963 SAK NR. 31/63

ENDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
MÅTE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE.

MATBOD

DIVERSE

VED, KOKS, ETC

Vindu blir murt igjen

130 cm

110 cm

KJELLERPLAN

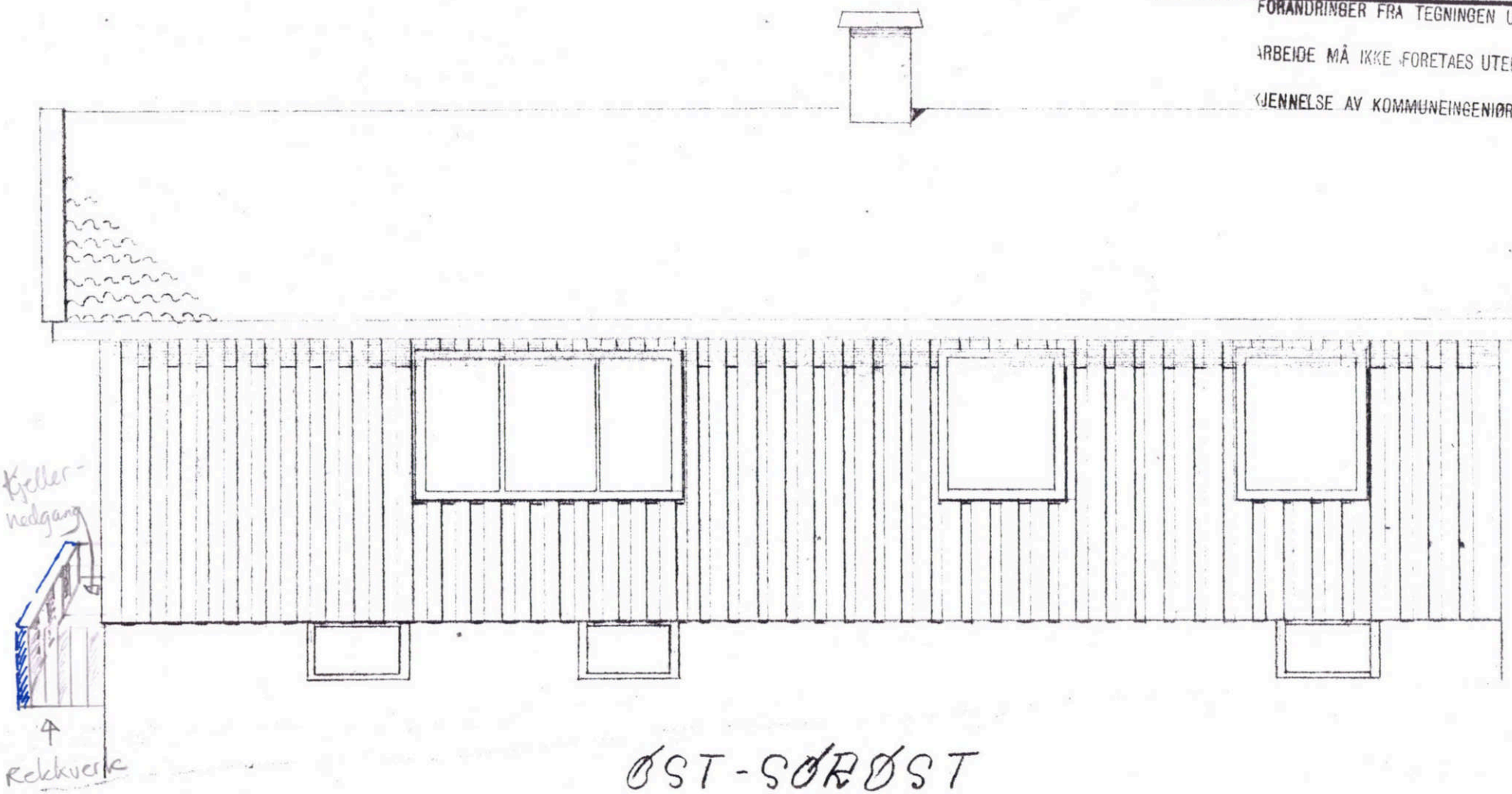
Denne kjellernedgangen ble ikke bygd, da huset ble oppsatt i 1962

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 13/07-2001 sak nr. 01/13974/2

3-5

Fasadetegning, Vedlegg 2

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 1/3 1963 SAK NR. 34/63
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE.



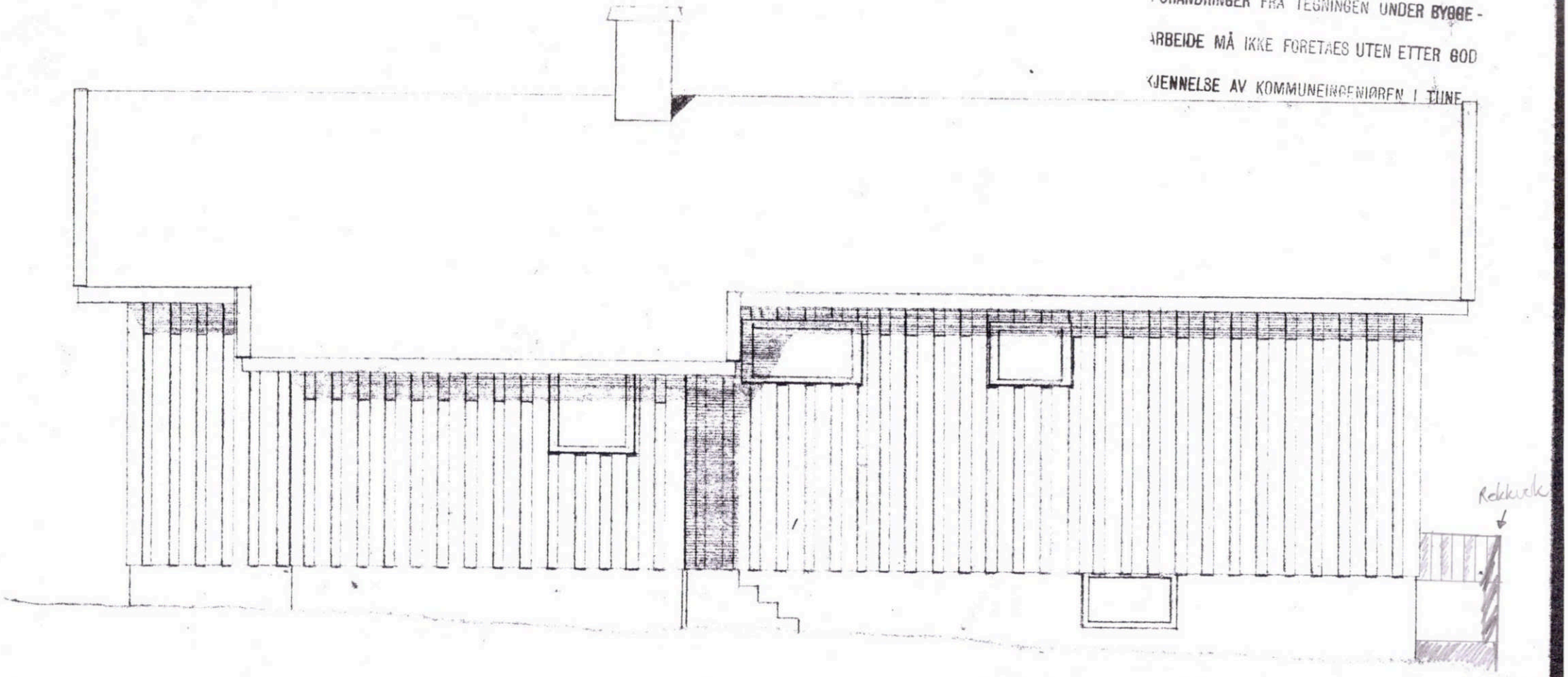
ØST-SØRØST

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 13/09-2001 sak nr. 01/3974/2

Fasadetegning. Vedlegg 3

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 9/3 1962 SAK NR. 35/62

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAES UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE



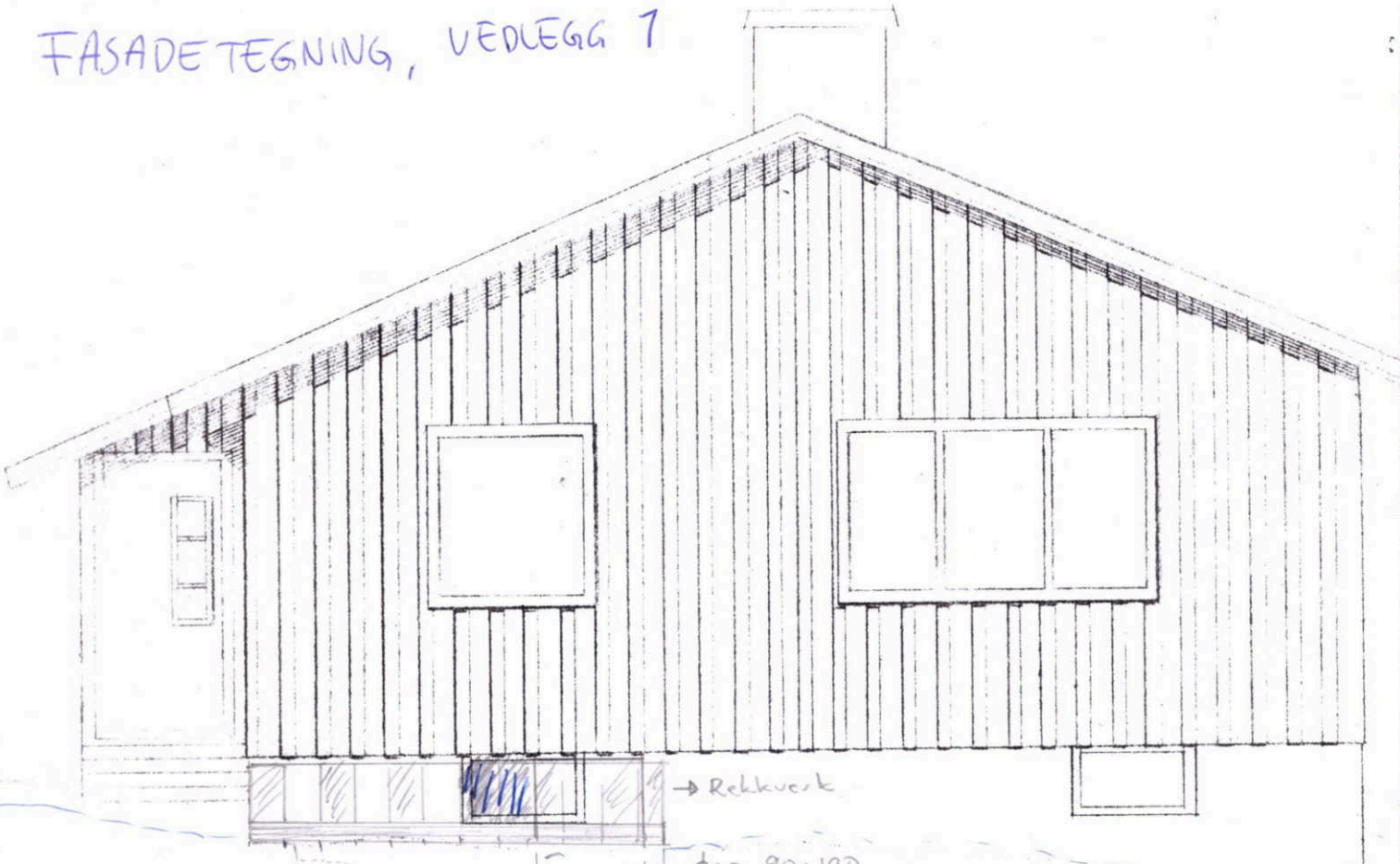
VEST - NORDVEST

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 13/09-2001 sak nr. 01/3974/2

ENEBOLIG FOR
ANNE OG ARNE GRYTHE
EILERTSENS VEI 8
HAFSLUNDSØY
MÅL = 1:50
GRÅKER 1/2-62
Gunnar Storm - Huseberg
Tegn

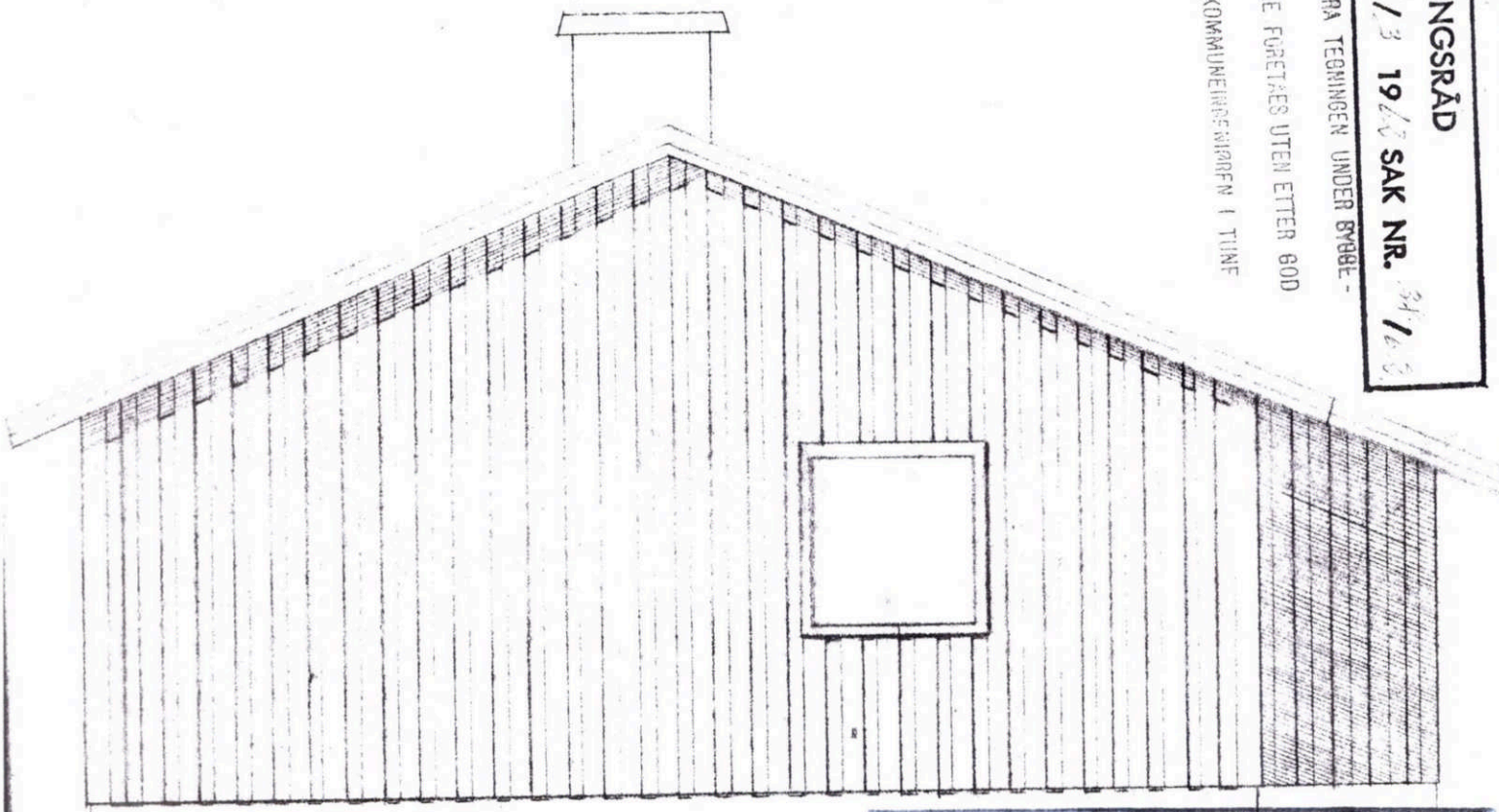
3-1

FASADETEGNING, VEDLEGG 1



SØR-SØRVEST

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 21/3 19[illegible] SAK NR. 94/[illegible]
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD
KJENNELSE AV KOMMUNEARKITEKTEN I TUNE



Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 13/09-2001 sak nr. 01/3974/2

NORD-NORDØST

Utskriftsdato: 18.08.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2094	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	171	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilertsens vei 8, 1734 HAFSLUNDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	12 456,26 kr
Eiendomsskatt	5 445,96 kr
Feiing	1 023,96 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	8 743,79 kr
Sum	**31 340,05 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1513000 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 447,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	533.00	1/1	0 %	1 066,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	186 m3	24.78	1/1	0 %	4 609,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	186 m3	41.33	1/1	0 %	7 687,57 kr
					Sum	**27 457,32 kr**

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

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

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

Prognosene for 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 UTLEVERING 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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2094/2/171		
Utskriftsdato	18.08.2025	**Antall datasett**	19

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

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

2 Berørte datasett

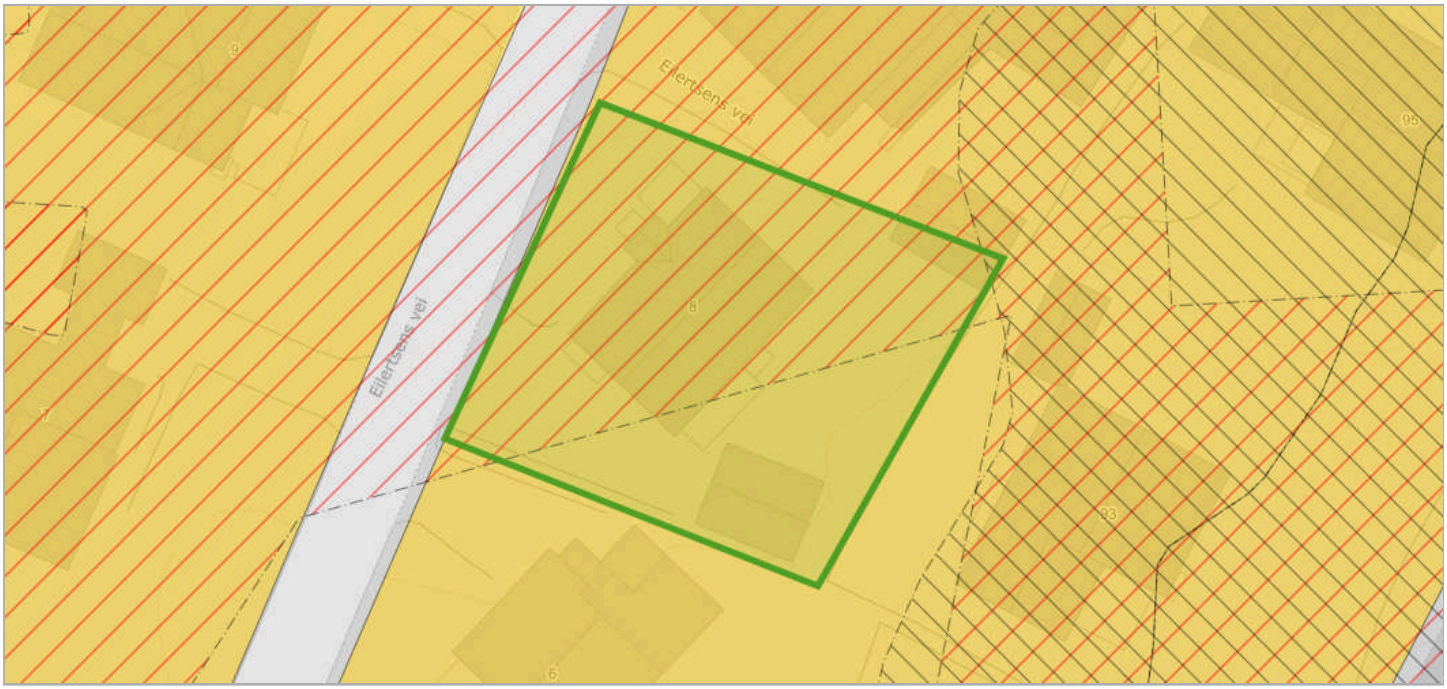
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

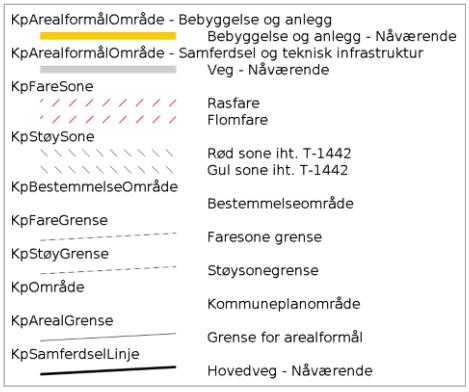
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

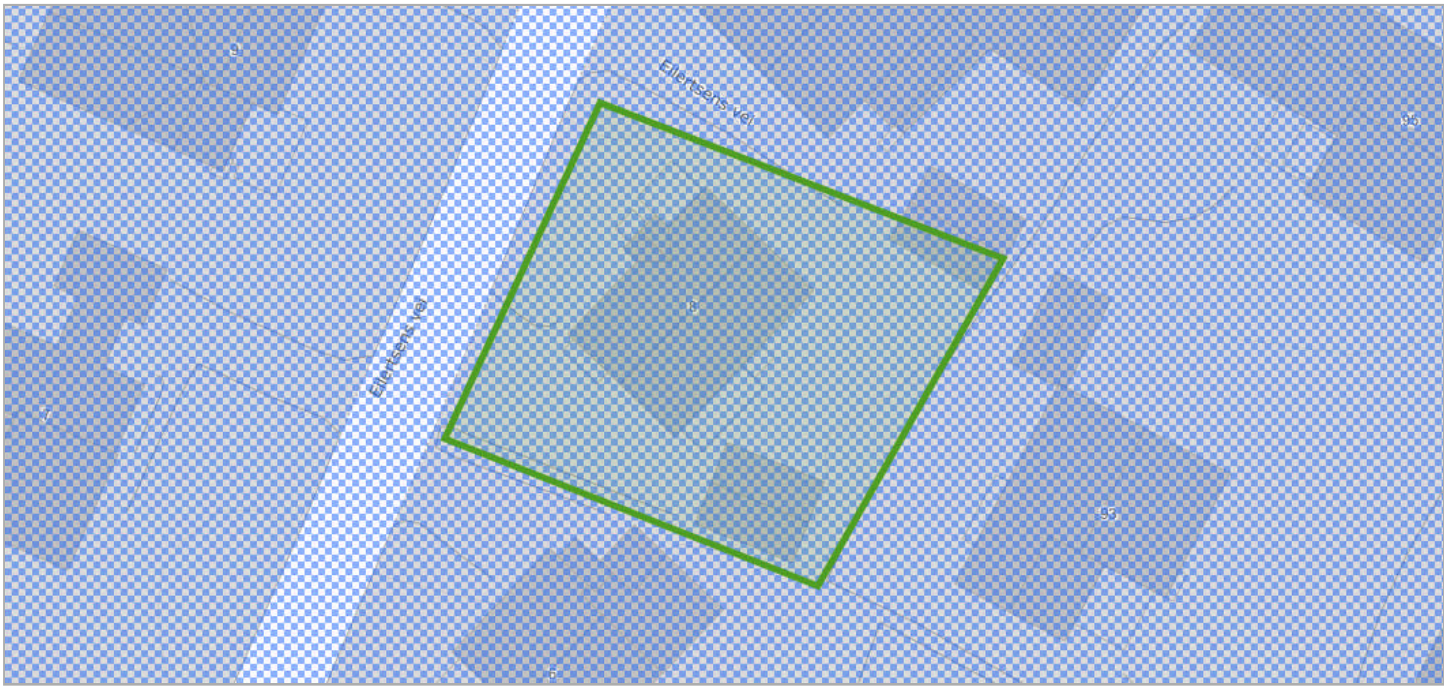
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2094	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	171	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilertsens vei 8, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 596 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 403 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	596 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2094/2/171
Adresse: Eilertsens vei 8
Dato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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: 18.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2094	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	171	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilertsens vei 8, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
10141479	858	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	200

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 18.08.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2094	**Bruksnr.**	2	**Festenr.**	171	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26742263	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6462707	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Eilertsens vei 8, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
7	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 602 Vedovn
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Innsatspeis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
31.01.2023	Tilsyn	22.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul Vedovn. Modell: Jøtul 602 Vedovn
Type avvik	Ildstedet skal være plassert minst 100mm ut i fra brannmuren. hvis ikke monteringsveiledningen sier noe annet.

Type	Detaljer
Avvik	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul Vedovn. Modell: Jøtul Innsatspeis
Type avvik	Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med en ubrennbar plate på min. 300mm i forkant

Informasjon for bruksenhetId 26742263

BruksenhetId	26735514	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6456820	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Eilertsens vei 8, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26735514.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	EILERTSENVEI 8	Beregnet areal	595.8
Etablert dato	29.03.1962	Historisk oppgitt areal	662
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle 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	2094/2, 2094/2/1, 2094/2/2, 2094/2/12, 2094/2/15, 2094/2/19, 2094/2/24, 2094/2/31, 2094/2/33, 2094/2/34, 2094/2/35, 2094/2/38, 2094/2/39, 2094/2/50, 2094/2/67, 2094/2/71, 2094/2/75, 2094/2/80, 2094/2/87, 2094/2/91, 2094/2/92, 2094/2/94, 2094/2/100, 2094/2/101, 2094/2/102, 2094/2/106, 2094/2/110, 2094/2/112, 2094/2/114, 2094/2/118, 2094/2/118/1, 2094/2/118/2, 2094/2/141, 2094/2/142, 2094/2/143, 2094/2/147, 2094/2/149, 2094/2/155, 2094/2/167, 2094/2/171, 2094/2/174, 2094/2/176, 2094/2/177, 2094/2/178, 2094/2/183, 2094/2/199, 2094/2/200, 2094/2/201, 2094/2/203, 2094/2/204, 2094/2/205, 2094/2/206, 2094/2/207, 2094/2/208, 2094/2/211, 2094/2/215, 2094/2/218
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-2094/2/11, 3003-2094/2/14, 3003-2094/2/28, 3003-2094/2/40, 3003-2094/2/73, 3003-2094/2/151, 3003-2094/2/163, 3003-2094/2/182, 3003-2094/2/209, 3003-2094/2/216, 2094/2, 2094/2/1, 2094/2/2, 2094/2/12, 2094/2/15, 2094/2/19, 2094/2/24, 2094/2/31, 2094/2/33, 2094/2/34, 2094/2/35, 2094/2/38, 2094/2/39, 2094/2/50, 2094/2/67, 2094/2/71, 2094/2/75, 2094/2/80, 2094/2/87, 2094/2/91, 2094/2/92, 2094/2/94, 2094/2/100, 2094/2/101, 2094/2/102, 2094/2/106, 2094/2/110, 2094/2/112, 2094/2/114, 2094/2/118, 2094/2/118/1, 2094/2/118/2, 2094/2/141, 2094/2/142, 2094/2/143, 2094/2/147, 2094/2/149, 2094/2/155, 2094/2/167, 2094/2/171, 2094/2/174, 2094/2/176, 2094/2/177, 2094/2/178, 2094/2/183, 2094/2/199, 2094/2/200, 2094/2/201, 2094/2/203, 2094/2/204, 2094/2/205, 2094/2/206, 2094/2/207, 2094/2/208, 2094/2/211, 2094/2/215, 2094/2/218
Retting av forretning Feilretting	21.09.2017 03.10.2017	16/08978		2094/2 (-624,4), 2094/316 (624,4) 0105-Mnrmangler, 0105-2094/2/197, 2094/2/171, 2094/161
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.04.2017 11.07.2017	16/08978		0105-Mnrmangler, 0105-2094/2/164, 0105-2094/2/197, 2094/2/171, 2094/90, 2094/161
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	27.04.2017 11.07.2017	16/08978	Tinglyst 12.07.2017	2094/2 (-651,4), 2094/316 (651,4), 105-2094/2/164 (Tidligere festegrunn) 0105-Mnrmangler, 0105-2094/2/197, 2094/2/171, 2094/90, 2094/161
Etablering av feste Etablering av feste	29.03.1962			2094/2 (-662), 2094/2/171 (662)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6574142.75	622235.81	0	Ja	595.8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SÆLID HANNE F050578*****	Fester (F) 1/2	EILERTSENS VEI 8 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)
LARSEN PETTER F130479*****	Fester (F) 1/2	EILERTSENS VEI 8 1734 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)
EILERTSEN HEIDI ANNETT F150457*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	OSCAR DAHLS VEI 39 1285 1285 OSLO	Bosatt (B)
EILERTSEN ARNE F240360*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ENSJØVEIEN 21 L 0655 0655 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eilertsens vei 8

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6462707		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1963
2	6456820		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1989

1: Bygning 6462707: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	174
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	174
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.09.1963	15.09.1963

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eilertsens vei 8	H0101	2094/2/171	174	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	82	0	82	0	0	0

2: Bygning 6456820: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.12.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.05.1989	05.05.1989
Igangsettingstillatelse	01.11.1989	01.11.1989
Tatt i bruk	01.12.1989	01.12.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Eilertsens vei 8	-	2094/2/171	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

Eilertsens vei 8

Nabolaget Rød - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	4 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	4 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	9 min 5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skoglund Linje 138	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.2 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 2.7 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	8 min
Rema 1000 Iseveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	9 min
Boots Apotek Hafslundsøy	8 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Hafslundsøy skole	4 min
Skjeggebytangen balløkke	9 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min
Sports Club Sarpsborg	7 min

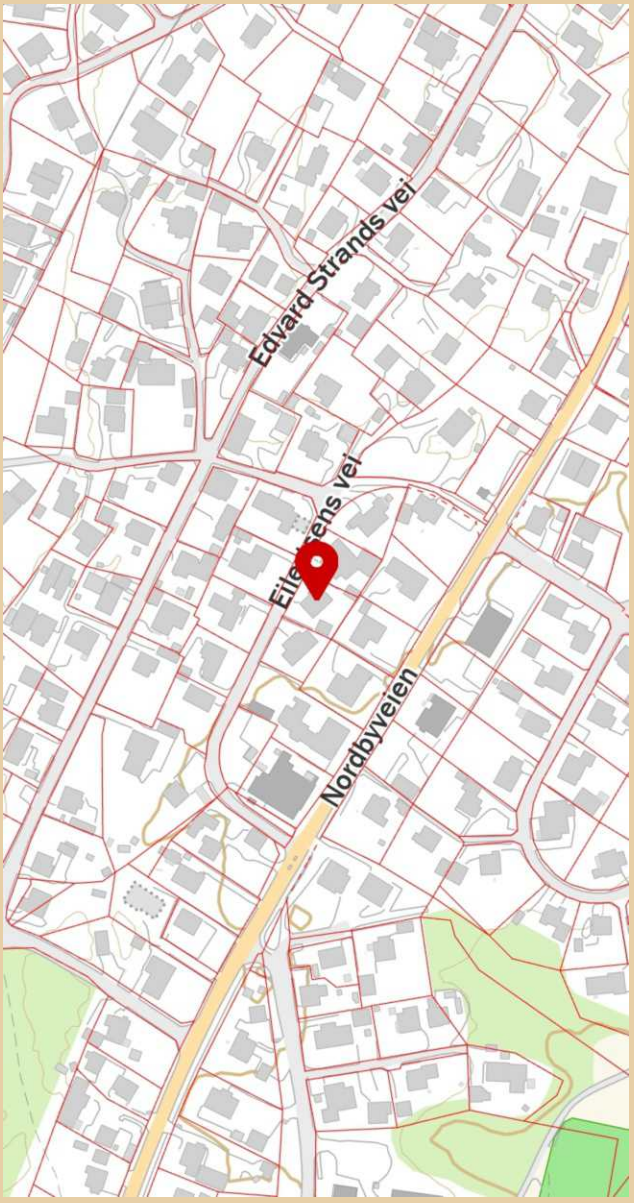
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eilertsens vei 8, 1734 Hafslundsøy
Gnr. 2094, Bnr. 2, Fnr. 171, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250165

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Amalie Buvarp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801
E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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