PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

NYLANDSVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

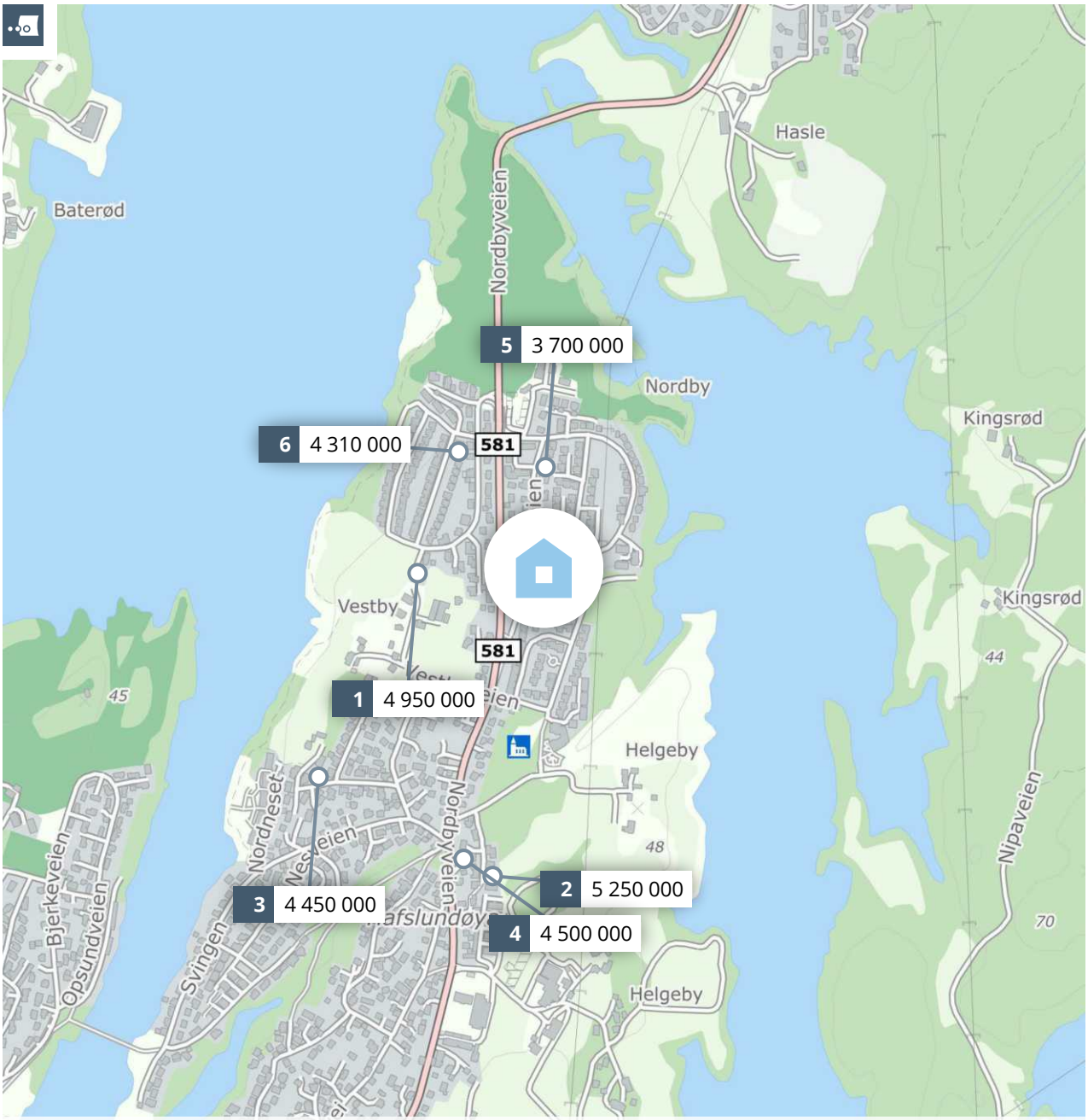
Arealbekreftelse

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NYLANDSVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 07.04.2026

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: Magnus Skinnarmo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 2096 BNR 24 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS NORDBY

Verdivurdert til

5 350 000

-	5 350 000	24 884
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	215 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					545 m²	
Byggeår					1961	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Neptunveien 4 B 185 m² 1987	998 m²	5 sov		08.03.2024	5 200 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**26 757**
2	Orionveien 4 261 m² 1985	542 m²	5 sov		11.10.2024	5 650 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**20 115**
3	Venusveien 8 216 m² 1976	754 m²	3 sov		27.02.2026	4 800 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**20 602**
4	Nordbyveien 140 154 m² 1960	1 211 m²	3 sov		28.08.2025	4 590 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**29 221**
5	Nylandsveien 36 161 m² 1970	945 m²	3 sov		24.02.2026	3 800 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**22 981**
6	Saturnveien 52 95 m² 1967	758 m²	3 sov		30.04.2025	4 500 000	**4 310 000**	0	4 310 000	**45 368**

Velkommen til en innholdsrik og romslig enebolig på over 200 kvm, beliggende i et rolig og barnevennlig område på Hafslundsøy. Boligen passer godt for familier som ønsker god plass og en praktisk planløsning, kombinert med mulighet for leieinntekter. Hoveddelen inneholder fire soverom, loftstue og romslige oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en vestvendt uteplass med gode solforhold på ettermiddag og kveld. Boligen har en egen utleiedel med separat inngang og fin utleiestandard. Denne er per i dag utleid for kr. 9 900,- per måned inkludert strøm. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, barnehage og fine uteområder, noe som gjør den godt egnet for barnefamilier.

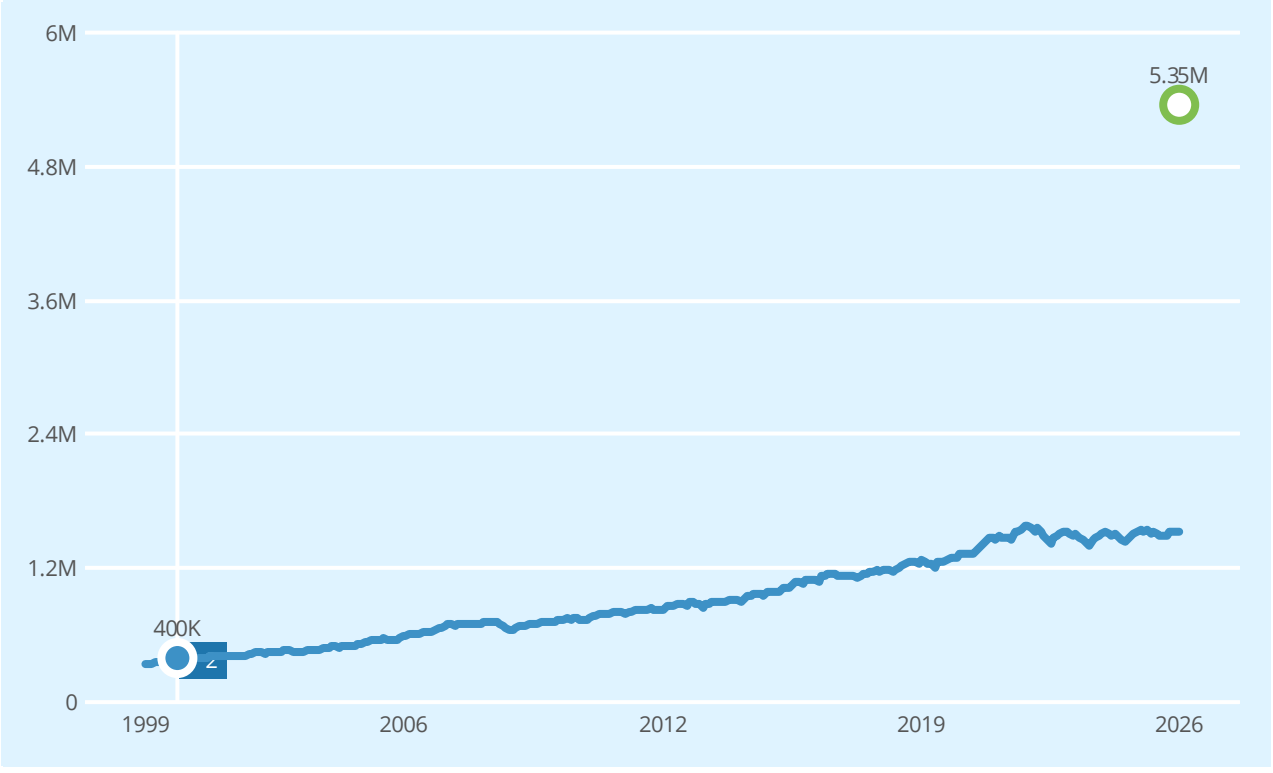
Kort fortalt:
- Enebolig over to plan på over 200 kvm
- 4 soverom + loftstue i hoveddel
- 2-roms utleiedel med separat inngang
- Leieinntekt kr. 9 900,- pr. mnd (inkl. strøm)
- Stor vestvendt terrasse/altan med gode solforhold
- Dobbel garasje med lader for elbil

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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2000		25.05.2000	-	400 000	-	400 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1734 HAFSLUNDSØY nå

12
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 255 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Eneboliger solgt i 1734 HAFSLUNDSØY siste 6 mnd

19
eneboliger solgt

4.0M
3.8M
3 666 000 Prisantydning i snitt
3 561 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 188 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

24 884 Nylandsveien 22 Totalpris 5 350 000

22 647 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Nylandsveien 22

1734 HAFSLUNDSØY

3105/2096/24//0/0

Rapportdato

11.03.2026

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	18
TG 3	4
TG IU	2

Befaring utført den 16.02.2026 av:

Erik Laursen
Byggmester Erik Laursen

Postboks 1006
Valaskjold 1705
Sarpsborg
1705 Valaskjold

+4790569855
erik@takstmannlaursen.no

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Nylandsveien 22 , 1734, HAFSLUNDSØY

Matrikkel: 3105/2096/24//0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: Byggeår 1961

Tomt: 545 m^2

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Hege Eilen Odenbratt, Morten Odenbratt

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig over 2 plan. Bygget med tradisjonell stenderverkskonstruksjon, bjelkelag av tre og yttertak med A-takkonstruksjon. Liggende kledning. Betongtakstein som taktekke. Dobbel garasje under altan.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med oppgraderte innvendige overflater. Det nærmer seg tid for utvendig overflatebehandling, samt at det må gjøres lokale utbedringer på utvendig kledning som stedvis har råteskade. I år 2000 ble det etablert og innredet i andre etasje hvor også badet er etablert. Nytt undertak og taksten samt ny kledning på ytterveggene og nye vinduer/ytterdører. Tilbygg for kjøkken og inngangsparti ble samtidig etablert. Baderom og vaskerom har oppnådd forventet levetid på tetteskikt. Det er etablert en utleiebolig med egen inngang i 1.etg. Utleiebolig består av gang,ett soverom,bad og kjøkken/stue. Stor flislagt altan/terrasse med etablert vinterhage og jacuzzi. (må avklares om vinterhage og jacuzzi følger salget) Stor åpen dobbelgarasje under altan/terrasse. Arrondert terreng med trappeavsatser av belegningsstein osv.ved inngangspartiet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

År 2000. Tilbygg og påbygg.

Øvrig informasjon om oppdraget

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bolig 1.etg.			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 12 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 60 m^2
Beskrivelse av BRA-i Vaskerom,kjøkken,hall,wc-rom,trappehall og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Vinterhage	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Altan inkl. vinterhage.

Bolig 2.etg.			
BRA-i 85 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Oppholdsrom,4 x soverom,bad og bod/kott.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Altan

Garasje/underetasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 56 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje 44 m2. Lagerbod bak garasje 12 m2.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Utleiedel			
BRA-i 40 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang,bad,soverom og kjøkken/stue.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 215 m^2	**BRA-e** 68 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 64 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 283 m^2

Merknader om areal: Bod under boblebad er ikke kontrollert. Døren lot seg ikke åpne.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig. Trapp ved inngangsdør er belagt med skifer. Det er avdekket sprekker i fuger, samt at skifer er stedvis løs.

Drenering: 2 stk.krypkjellere var tørre på befaring. Det er etablert plastfolie i begge krypkjellere for å redusere fukt fra underliggende grunn. Det er noe synlig fjell i dagen i garasje.

Krypkjeller: Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Yttervegger / fasader: Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu. Forrige overflatebehandling ble foretatt for ca.8-10 år siden.

Altan: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Veranda 2.etg.: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.

Loft: Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene,samt fuktskjolder/flekker.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Takstein ble vasket for ca.10 år siden. TG 2 for alder og manglende kontroll på taket. Luftehatter og pipebeslag fra år 2000. Det er ikke montert snøfangere. Snøfangere kan med fordel monteres for å unngå nedfall av snø på mennesker osv.

Takrenner og nedløp: Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder, og noe lekkasje i en renneskjøt.

Vaskerom 1.etg. - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble avdekket noe fukt i området rundt sluket. Gulv og sluk ble vasket dagen før vår befaring.

Bad.2.etg. - Totalvurdering av overflater: Overflatene fremstår i bra stand.

Bad.2.etg. - Totalvurdering av fuktsøk: Det ble avdekket noe forhøyede fuktverdier på venstre side av badekaret. Eier vasket bak badekaret dagen før vår befaring. Dette er antakelig årsaken til forhøyede verdier på veggflis. Veggen ble spylt med hånddusj. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom for kontroll. Ingen fuktskader eller målte fuktverdier inne i veggen på samme sted hvor det ble avdekket noe fukt på badet. Fuger mellom fliser trekker vann inn bak fliser hvor vann kan magasinert i noe tid før opptørking. De er montert en koblingsboks med strøm til høyre for badekar. Dette var tilkobling til et tidligere boblebad. Ukjent om det er strøm i koblingsboksen. Ny befaring ifbm.fuktsøk ble gjennomført den 10.03.26. Dette for å kontrollere om det var endring i målte fuktverdier bak ved badekar og på gulv. Vegg til venstre for badekar ble det i hovedsak ikke målt fukt denne gang. Vegg var tørr, men helt nederst mot gulvflis viste målingen at det fortsatt er risiko for noe fukt. Mulig forklaring: Vann som kommer inn bak veggfliser ifbm.spyling, bruker litt tid på å fordampe/tørke ut. I tillegg siger vann/fukt nedover, og vil tørke senere hvor lenger ned på veggen det måles. Altså er det en vesentlig forbedring vedr.fuktmåling på vegg på måling nr.2. På gulvet er det fortsatt fukt/vann under gulvflis. Konstruksjonen er som følger: Først er membranen etablert, deretter ble gulvet flytsparklet med 20-30mm sparkelmasse. På flytsparkel er gulvflisene etablert. Denne løsningen var vanlig på byggetidspunktet for badet. Når badegulvet blir utsatt for vannsøl ifbm. bading/dusjing, vil vann trekke ned i fugene mellom flisene og magasineres i flytsparkel og fliselimet under flisene. Dette rekker ikke å tørke opp dersom gulvet tilføres vann hver dag. Det er ingen tegn til fukt/vannskader i tilstøtende konstruksjon eller i underliggende konstruksjon. Denne forklaringen/beskrivelsen av årsak til fukt er ment som informerende og ikke en friskmelding av konstruksjonen.

Bad utleiedel - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd over halve forventet levetid.

Bad utleiedel - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2 for alder. Alt fungerer på befaringsdato.

Bad utleiedel - Totalvurdering av fuktsøk: Gult utslag på fuktmåler er normalt når man utfører fuktsøk på betong. Ingen unormale verdier er avdekket.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg,samt mellom 1. og 2.etg.: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer. Eier har stemplet opp bjelkelaget i krypkjeller. Dette pga.knirk og for dårlig stivhet i gulvet. Tiltak bedret situasjonen. Det er avdekket eldre råteskader i bjelkelaget i krypkjeller. Det er gjort tiltak i den forbindelse. Alle fuktmålinger viser tørt treverk i krypkjeller.

VVS: TG 2 for mangelfull montering av rør i rør opplegg, samt gammel vvb.

4 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Vaskerom 1.etg. - Totalvurdering av overflater: Det er usikkert om vegger er uført med produkter for å sikre et tett skikt. Det er ikke avdekket membran på gulvet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vaskerom 1.etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ukjent om det er en membran under flisene.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Bad.2.etg. - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Banemembran er 26 år, og nærmer seg forventet levetid. Det må forventes at badet må rehabiliteres. I tabell i NS 3600:2025,er slik banemembran beskrevet med en forventet levetid på 30 år. På vegger er det smøremembran men noe kortere forventet levetid.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad utleiedel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets tetteskikt har oppnådd forventet levetid.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Radonsikring:

Radonsikring:

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom med selger på befaringsdagen.

Når ble egenerklæringen signert?
15.02.26

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det finnes ingen dokumentasjon på "midlertidig brukstillatelse" eller "ferdigattest" i kommunens byggesaksarkiv.
På byggetegninger er oppholdsrommet i 2.etg. større enn faktiske forhold på befaring. Deler av oppholdsrommet er benyttet som soverom pr.dd. Det er etablert vegger for avgrensning av soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Blokker, Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Ja

Kommentar:
Det er registrert riss,sprekker samt avskaling av murpuss.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.
Trapp ved inngangsdør er belagt med skifer. Det er avdekket sprekker i fuger, samt at skifer er stedvis løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde:



Overflate på overdekking over garasjeporter er løs. Dette kan være forårsaket av frostspreng.Det er etablert en membran over garasjene,slik at vann ikke skal komme inn i konstruksjonen.



Samme som på forrige bilde.



Spor etter tidligere montert lampe.



Glassbyggerstein på begge sider av garasje har utlevd sin tid og bør erstattes eller tettes igjen.Vedr.puss på vegg er også avdekket sprekker og løs puss.



Bilde av ringmur i krypkjeller.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ved etablering av tilbygg,ble det montert grunnmursplate. Drenering er ukjent. Ringmur er i hovedsak fundamentert på fjell.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Stedvis mangler vedr.grunnmursplate og topplist.Vann kan renne ned bak grunnmursplate,og renne inn i krypkjeller.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Boligen er etablert i et lett skrånende terreng. Det er etablert en platting på baksiden av boligen. Det er vanskelig å kontrollere terrengfall.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Nedløpsrør er etablert ned i rør i bakken. Ukjent hvor dette havner.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
2 stk.krypkjellere var tørre på befaring. Det er etablert plastfolie i begge krypkjellere for å redusere fukt fra underliggende grunn.
Det er noe synlig fjell i dagen i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Observere krypkjellere jevnlig.

Levetid:

ⓘ Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Grunnmursplate uten topplist.



Samme som over.

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Ja

Er krypkjelleren ventilert?
Ja

Foreligger det fuktsperre på grunn?
Ja

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:
Det er usikkert i hvilken grad det er etablert drenering etter som at boligen er oppført over ringmur. Slik utførelsen er i dag vil det være påregnelig med avdunsting av fuktighet fra grunn og tilsig av fuktighet fra grunnmasser. God utlufting av krypkjelleren anbefales. Det anbefales også å etablere fuktsperre på grunn hvis dette ikke allerede er på plass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Plastfolie i krypkjeller.



På et tidligere tidspunkt ble det avdekket råteskader i bunnen av en bjelke innerst i krypkjeller.



Røropplegg i krypkjeller.



Vindsperreduk henger løst ned fra isolert bjelkelag. Duken må festes.



Gammelt kloakkrør er ikke blindet i krypkjeller. Røret er ikke i bruk. Ukjent hvor røret ender. Røret kan med fordel støpes igjen i tilfelle røret ikke er frakoblet i andre enden.

6 Radonsikring

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

7 Radonsikring

TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

8 Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?
Ja

Kommentar:
Det er registrert mulighet for marin leire i området. Av den grunn er "Byggegrunn" beskrevet som leire. Faktiske masser er ikke avdekket på befaring.

Flom

Sikker plassering mot flom?
Ja

Byggegrunn:
Leire

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Kledning ble skiftet i år 2000.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og stedvis råte på overflater. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer,samt noe stedvis utskifting pga.råte.
I hovedsak fremstår kledningen som god.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Over tak til inngangspartiet,samt på utvendig belastning på vinduer osv.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.
Utskifting av enkeltbord må påregnes. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.
Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen, primært over vindu.
Forrige overflatebehandling ble foretatt for ca.8-10 år siden.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Beslag er stukket inn i et spor i kledningen.uheldig løsning. Råte oppstått.



Tørkesprekker og stedvis noe mykt treverk.



Råte.



Råte.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer fra år 2000. Sidehengslede med hasper og i hvitmalt utførelse.
Vinduene er noe værslitte utvendig og trenger overflatebehandling.

Generell beskrivelse av dører
Dører fra år 2000. Værslitte balkongdører. Malt ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Balkongdør er fuktskadet i nedre kant. Videre utvikling kan bremses ved lokale utbedringer og overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.
Overflatebehandling.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Malt ytterdør.



Fuktskadet brytningspunkter.



Sidehengslede vinduer.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Altan over garasje/kjeller.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverket er 85 cm.høyt. Dagens krav er 100 cm.
Det er en åpen spalte mellom vegg og levegg. Åpningen er større en kravet.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Åpning mellom hus og levegg bør forminskes. Krav til rekkverkshøye har ikke tilbakevirkende kraft dersom rekkverket ble etablert med gammel forskrift.

Levetid:

(!) Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

(!) Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Rekkverk og vinterhage.



Levegger.



Åpning mellom levegg og husvegg.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er for lavt ifht.dagens krav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.
Vask og vedlikehold. Det må kunne påregnes noe stedvis utskifting av treverk.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Veranda 2.etg.



Gulvbord må vaskes og overflatebehandles.



Trenger rengjøring og overflatebehandling.



Trenger rengjøring og overflatebehandling.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Det er registrert skjolder på sutakplater. Antakelig muggsporer.
Det er avdekket stedvis redusert lufting mellom overgurter.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting mellom sperrer, og i gavler. Det ble ikke avdekket fukt på loftet.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Det bemerkes at store deler av taket var snølagt så det oppfordres eventuelle kjøpere og undersøke de punkter som nevnt over under egen befaring.

Bilder



Ingen avvik vedr.stabilitet er avdekket.



Ingen avvik vedr.stabilitet er avdekket.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det er avdekket fuktskjolder og flekker som kan være mugg på Sutakplater.
På annen konstruksjon er det ikke avdekket fuktskader eller fukt.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Ja

Kommentar:
Noen steder er isolasjonen tett opp til undertaket. Enkelte steder buler luftespalte-papp opp mot undertak og sperrer noe av gjennomstrømningen.
Slike skjolder og flekker er et relativt vanlig syn.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene,samt fuktskjolder/flekker.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Fuktskjolder på Sutakplater.(undertak)



Fuktskjolder på Sutakplater.(undertak)



Fuktskjolder på Sutakplater.(undertak)



På takkonstruksjonenforøvrig er det ikke avdekket fuktskader.



Redusert fremkommelighet.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det er avdekket stedvis råte på vindskiver.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Takstein ble vasket for ca.10 år siden.
TG 2 for alder og manglende kontroll på taket.
Luftehatter og pipebeslag fra år 2000.
Det er ikke montert snøfangere.
Snøfangere kan med fordel monteres for å unngå nedfall av snø på mennesker osv.

Levetid:

- Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Råte i nedkant av vindskiver. Toppbord og beslag ble byttet for ca.10 år siden.





Renne for å lede vann fra gradrenner.



To luftehatter.



Stigetrinn til pipe.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder, og noe lekkasje i en renneskjøt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedre renneskjøt.

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



Lekkasje i en skjøt.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

17 Vaskerom 1.etg.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulvet. Tapet og trepanel på vegger. Malt trepanel i himling. Deler av gulvet er løftet ca.12 cm.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Deler av vaskerommet er en del av tilbygget fra år 2000. Resterende del var et spiskammers fra 1961.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er etablert fliser på gulvet med lokalt fall rundt sluket. Tapet av ukjent type er slitt.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
40 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det er usikkert om vegger er uført med produkter for å sikre et tett skikt. Det er ikke avdekket membran på gulvet.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



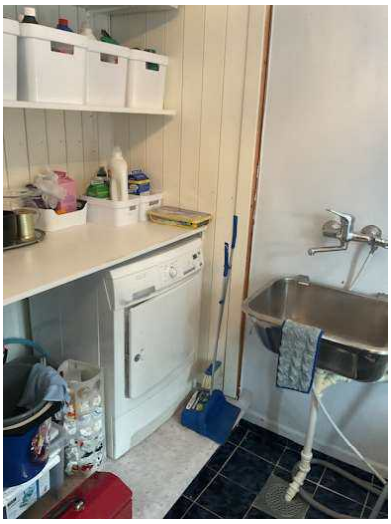
Fliser på vaskeromsgulv.



Slitt tapet på vegg.



Opphøyet platå.



Vaskemaskin.



Malt panel. Mangler noe listverk.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Membran er ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det er ukjent om det er en membran under flisene.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Ventil i yttervegg. Spalte under dør er mindre enn anbefalt.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Naturlig ventilasjon.Stålkum og plassbygget benk.

Levetid:

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Vegg bak utslagsvask er et mulig brannskille mot utleiebolig. Det ble utført fuktmålinger på veggen og i rom under trapp på tilstøtende vegg. Det ble ikke avdekket fukt på veggene.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det ble avdekket noe fukt i området rundt sluket. Gulv og sluk ble vasket dagen før vår befaring.

Bilde



Forhøyet fuktverdi. Sluk ble vasket dagen før vår befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Vaskerommet bør rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav ifht.tetthet på overflater.

18 Bad.2.etg.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt trepanel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad ble etablert i år 2000.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er avdekket sprekk i en flis ved toalettet. Banketest avdekket ikke limbom eller løse fliser. Det er avdekket noe reparasjonsarbeider på fuger ved toalettet.

Bilde



Knekt flis.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er målt noe fall på gulvet mot sluk. Det er målt noe motfall på gulvet.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene fremstår i bra stand.

Bilde



Badekar og gulvflis.



Veggfliser.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Dusjkabinett er etablert over sluket. Sluket er plassert inn mot innvendig hjørne.

Bilde



Synlig banemembran rundt rør.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Banemembran er 26 år, og nærmer seg forventet levetid. Det må forventes at badet må rehabiliteres. I tabell i NS 3600:2025,er slik banemembran beskrevet med en forventet levetid på 30 år.
På vegger er det smøremembran men noe kortere forventet levetid.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Bilde



Badekar.



Dusjkabinett.



Stilren innredning.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det ble avdekket noe forhøyede fuktverdier på venstre side av badekaret. Eier vasket bak badekaret dagen før vår befaring. Dette er antakelig årsaken til forhøyede verdier på veggflis. Veggen ble spylt med hånddusj.
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom for kontroll. Ingen fuktskader eller målte fuktverdier inne i veggen på samme sted hvor det ble avdekket noe fukt på badet.
Fuger mellom fliser trekker vann inn bak fliser hvor vann kan magasinert i noe tid før opptørking.
De er montert en koblingsboks med strøm til høyre for badekar. Dette var tilkobling til et tidligere boblebad. Ukjent om det er strøm i koblingsboksen.
Ny befaring ifbm.fuktsøk ble gjennomført den 10.03.26.
Dette for å kontrollere om det var endring i målte fuktverdier bak ved badekar og på gulv.
Vegg til venstre for badekar ble det i hovedsak ikke målt fukt denne gang. Vegg var tørr, men helt nederst mot gulvflis viste målingen at det fortsatt er risiko for noe fukt.

Mulig forklaring:
Vann som kommer inn bak veggfliser ifbm.spyling, bruker litt tid på å fordampe/tørke ut. I tillegg siger vann/fukt nedover, og vil tørke senere hvor lenger ned på veggen det måles.
Altså er det en vesentlig forbedring vedr.fuktmåling på vegg på måling nr.2.

På gulvet er det fortsatt fukt/vann under gulvflis.
Konstruksjonen er som følger:
Først er membranen etablert, deretter ble gulvet flytsparklet med 20-30mm sparkelmasse. På flytsparkel er gulvflisene etablert.
Denne løsningen var vanlig på byggetidspunktet for badet.
Når badegulvet blir utsatt for vannsøl ifbm. bading/dusjing, vil vann trekke ned i fugene mellom flisene og magasineres i flytsparkel og fliselimet under flisene. Dette rekker ikke å tørke opp dersom gulvet tilføres vann hver dag.

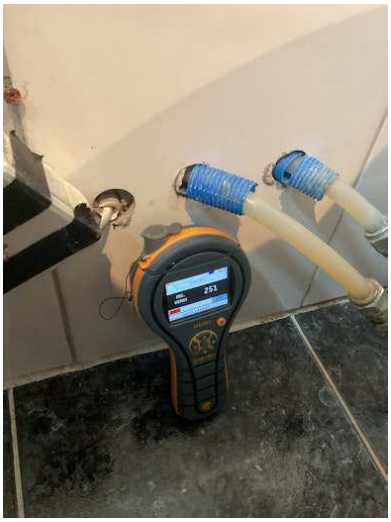
Det er ingen tegn til fukt/vannskader i tilstøtende konstruksjon eller i underliggende konstruksjon.

Denne forklaringen/beskrivelsen av årsak til fukt er ment som informerende og ikke en friskmelding av konstruksjonen.

Bilde



Forhøyet fuktverdi på gulv. Gulv ble spylt dagen før vår befaring.



Målt forhøyet fuktverdi til venstre for badekaret.Tørt på befaring den 10.03. Utette gjennomføringer.



Forhøyet fuktverdi på gulv. Gulv ble spylt dagen før vår befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Hold sluk rent for å unngå oversvømmelse i sluk under dusjkabinett og badekar.

19 Bad utleiedel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Badet er fra år 2000

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt 18 mm fall fra terskel mot sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene vurderes å ha oppnådd over halve forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Ikke kontrollert.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommets tetteskikt har oppnådd forventet levetid.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert flat terskel for tilluft,men ventilasjonen er vurdert til å ikke være tilstrekkelig. Det er ingen synlige fuktskader på badets overflater.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Kommentar:
TG 2 for alder. Alt fungerer på befaringsdato.

Bilde



Baderomsinnredning med overskap og speil.



Opplegg for vaskemaskin.



Forhøyet terskel. Ukjent om membranen er ført opp på terskel.

Levetid:

- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk på overflater.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Gult utslag på fuktmåler er normalt når man utfører fuktsøk på betong. Ingen unormale verdier er avdekket.

Bilde



Slike utslag oppnår på betong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Våtrommets tetteskikt har oppnådd forventet levetid. Det må forventes rehabilitere badet.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Eldre enn 5 år og med normal slitasje. Pipe er synlig på 2 sider inne i utleieleilighet,samt i 2.etg.
Brannforebyggende avdeling i Sarpsborg kommune foretok tilsyn på vedovn den 17.02.23 uten registrerte avvik eller anmerkning. Feiing ble foretatt den 24.04.24.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Lukket ildsted i bolig.



Brannmur er kledd med fliser.



Ventil for spredning av varmluft fra areal bak vedovn.



Pipe har tre synlige sider.



Samme pipe. To synlige sider.

21 Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etg,samt mellom 1. og 2.etg. TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er målt opp til 20 mm planavvik i 1. og 2.etg.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.
Eier har stemplet opp bjelkelaget i krypkjeller. Dette pga.knirk og for dårlig stivhet i gulvet. Tiltak bedret situasjonen.
Det er avdekket eldre råteskader i bjelkelaget i krypkjeller. Det er gjort tiltak i den forbindelse.
Alle fuktmålinger viser tørt treverk i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde





Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Hulldekke

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er etablert en banemembran under påstøp.
Det kan være fallavvik på gulvet.

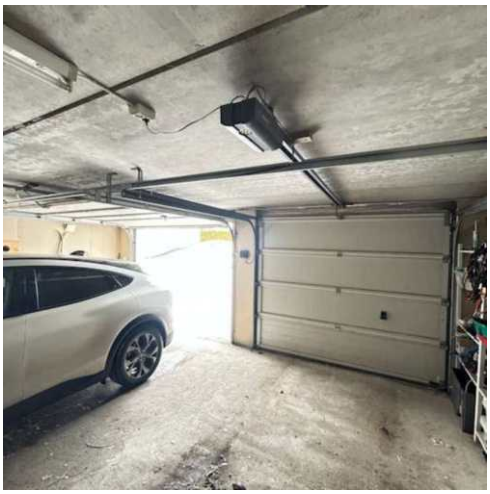
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Flisene ser ut til å være løse. Det knaker når man går på de. I tillegg mangler det en del fliser i et hjørne.

Levetid:

Bilde





23 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Det er ikke montert håndlist på vegger. Det anbefales å montere slike håndlister.

Bilde



Returgelender er ok.



Mangler håndlist på vegger.



Totalvurdering

Bilde





Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Grå Malte heltre fronter. Ramtre med speilfylling.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

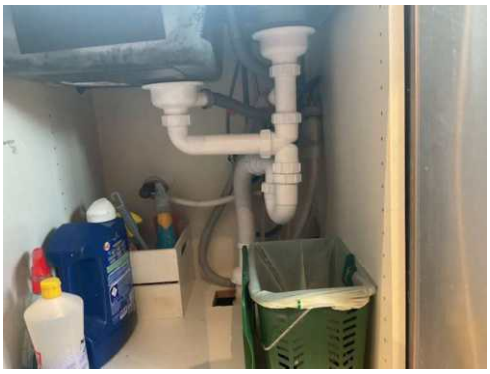
NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde









Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det er avdekket noen fuktskjolder.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Stilren kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Grå slette fronter.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
TG 2:Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

Bilde



Stilren innredning med slette fronter.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er etablert rør i rør i boligen. Det er ikke etablert vannskap med samlestokk. Rør i rør er fordelt fra kjeller.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Det er montert varmepumpe og vedovn. Varmekabler på bad,hall og kjøkken.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Alder er ikke avdekket. Antakelig fra år 2000. Tilkoblet med støpsel.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG 2 for mangelfull montering av rør i rør opplegg, samt gammel vvb.

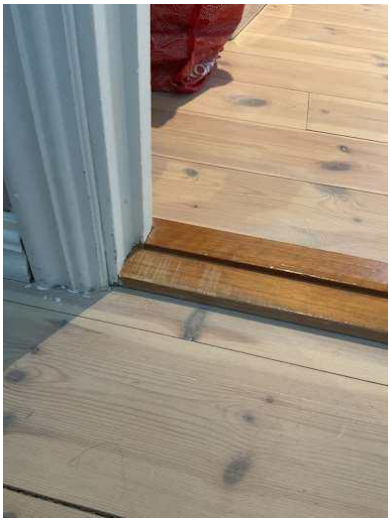
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NYLANDSVEIEN 22 - 3105/2096/24//0/0

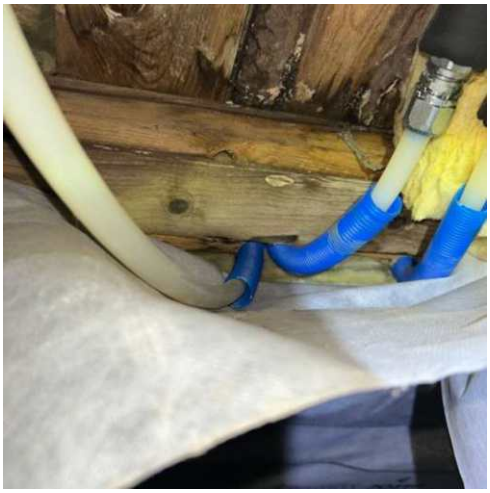
Bilde



Terskel uten luftspalte.



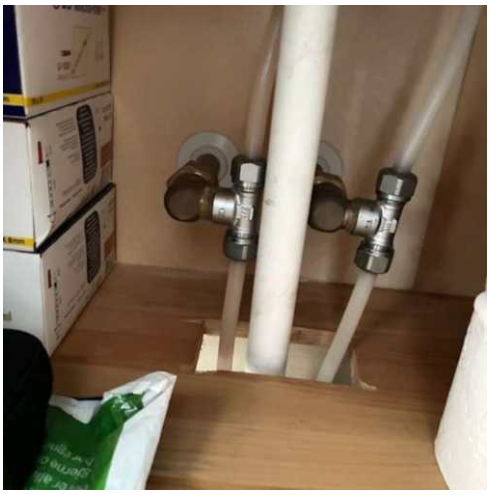
Terskel med luftspalte.



Rørgjennomføring i krypkjeller.



Avløpsrør i krypkjeller.



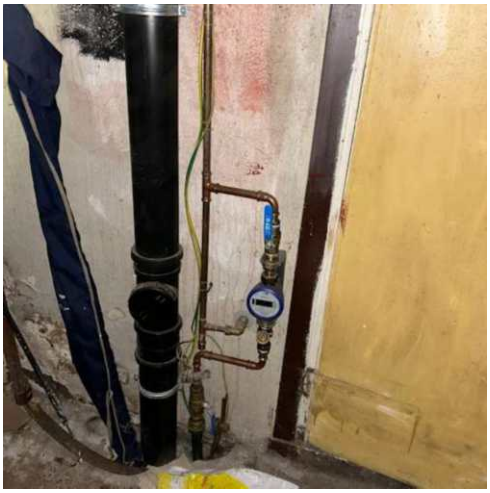
Varmt og kaldtvann i benkeskap.



VVB



Tilkobling vvb.



Inntak med stoppekran og vannmåler.

28 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

Bilde



Overflater gulv

1.etg.
Fliser på vaskerom.
Gulvbelegg på kjøkken.
Parkett i stue.
Fliser i hall.
Fliser på Wc.
Laminatgulv i utleiedel.

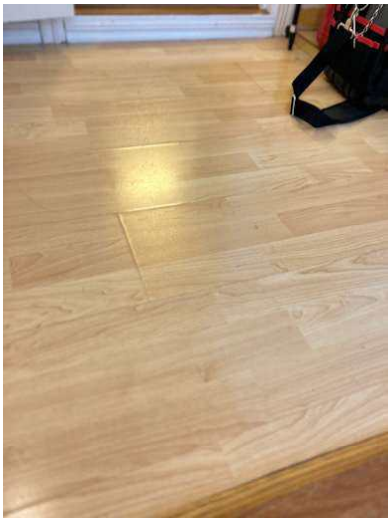
Bilde



Belegg på kjøkken,parkett i stue/hall og fliser i hall.



Fliser i hall har sprukket.



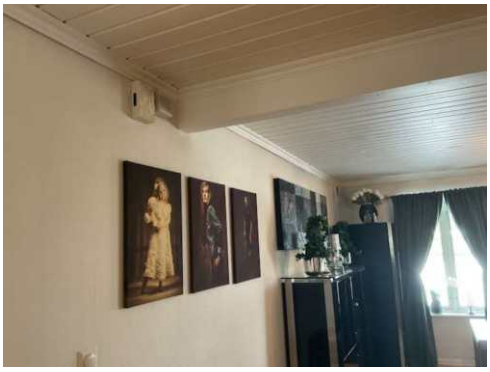
Laminatgulv i utleiedel har fuktskader.Skjøtene topper seg.

Overflater vegg / himling

Tapet og malt trepanel på vaskerom.
Malt trepanel på kjøkken.
Tapet i hall.
Tapet i stue.
Malt trepanel i alle himlinger.

Bilde







30 2. etg.Innvendige overflater

Overflater gulv
Furugulv i kalket utførelse. Fliser på bad.
18 mm plan stue. 10 sov.10 sov.
8 mm sov nord

Bilde





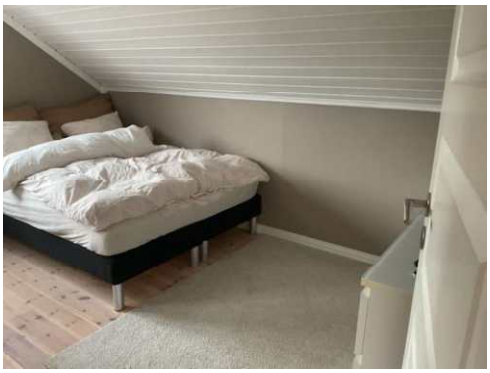
Overflater vegg / himling
Flis på bad.
Malt trepanel i stue,ett soverom og gang.
Tapet på 2 soverom.
Malt trepanel i alle himlinger.

Bilde











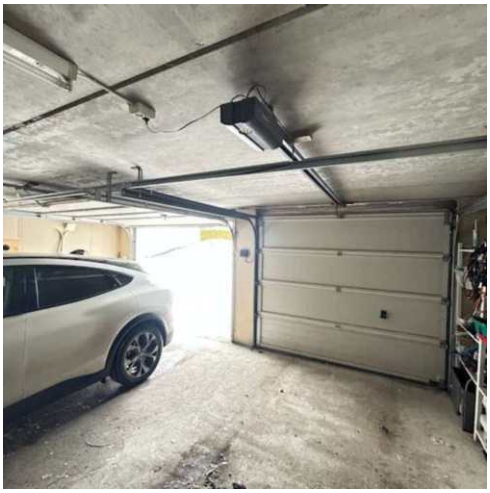
31 Dobbel garasje

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

Bilde





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Berglind Odenbratt	Hege Eilen Evje Odenbratt

Gateadresse
Nylandsveien 22

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 57342135

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: 193260027

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny baderomsinnredning. Servant dusjkabinett og badekar.
Arbeid utført av	Greåker vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært utbedret i krypkjeller. Satt inn nye ventiler i garasje som er tilknyttet kjeller. Smurt inn reisverk, byttet isolasjon. Satt inn støtter/forsterket tak.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen panelbord må byttes.

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

Beskrivelse	Sprekk i bakplate på peisinnsats.

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

Beskrivelse	Mus for ca 7 år siden

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

Beskrivelse	Kontroll av el-anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader for elbil i garasje

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

Document reference: 193260027

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt opp vinterhage på terrassen. Bygd platting utenfor leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leier ut hybelleilighet ca 45 m2.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sarpsborg kommune

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

☑ 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: 193260027

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: 193260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Odenbratt	3cb74d0c95ce3ae0ca77 83c548d2988cb1041dc0	24.02.2026 15:23:15 UTC	Signer authenticated by One time code

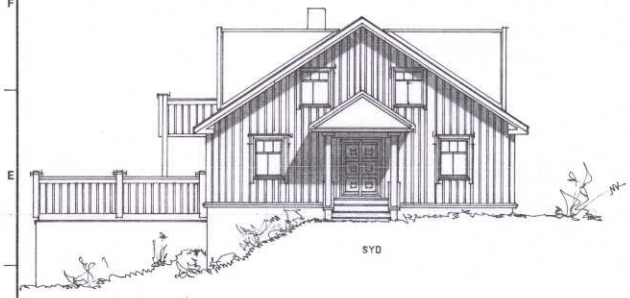
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Eilen Evje Odenbratt	c4da93b2406b841c9507 bc5fdba50b031d23e9f1	24.02.2026 15:26:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260027

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

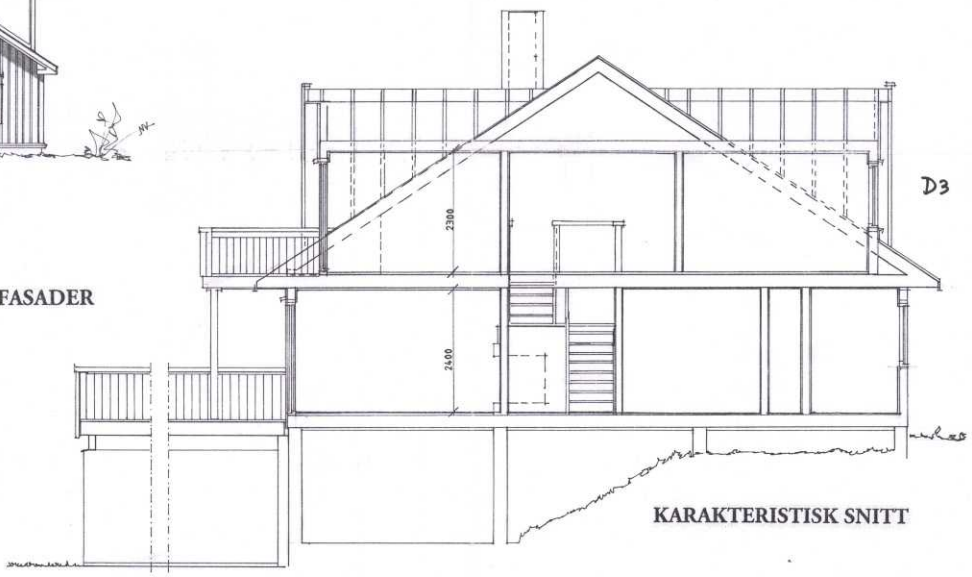
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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



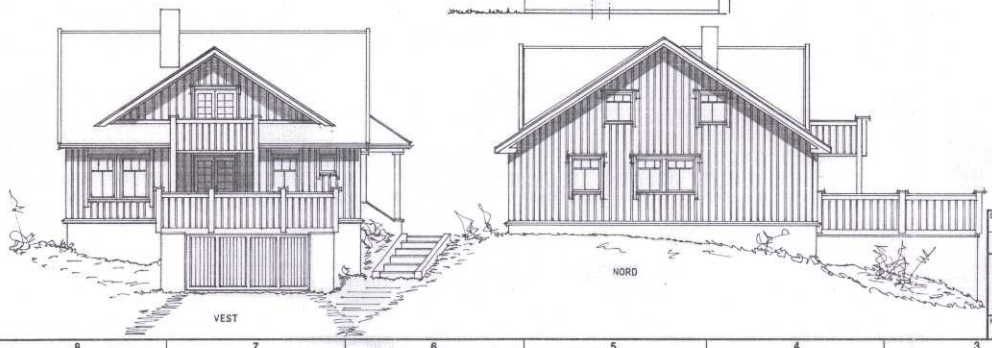


FASADER



D3

KARAKTERISTISK SNITT



Teknisk sjef i Sarpsborg godkjent 12/04.2000 sak nr. 0011525/2

FASADER OG SNITT

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.01.2000	K.J.Sikkeland		1:50 1:100

ENEBOLIG
NYLANDSVEI 22

Morten Berglind Odenbratt
Hege Eilen Evje Odenbratt
Hjersingsvei 29D
1711 Sarpsborg

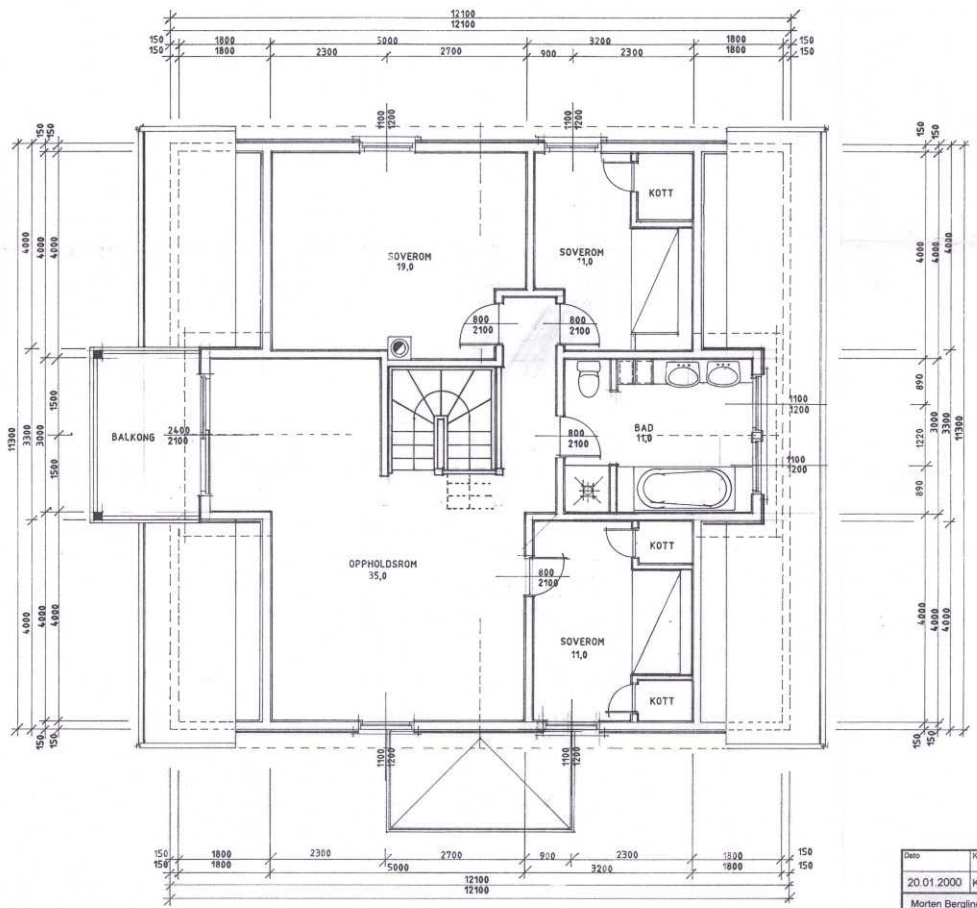
Erstatning for: | Erstattet av:

TunePlan as
Yvenlia 3 tele 69142500
1712 Grålum foretak 950312521

Henvisning: | Beregning:

Nr.20-11003

R.A. nr. 1466, NS 1402, NS 1415, NS 1417.



D2

Teknisk etat i Sarpsborg
godkjent 12.10.2000 sak nr. 00115525/2

PLAN 2. ETASJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.01.2000	K.J.Sikkeland		1:50

ENEBOLIG
NYLANDSVEI 22

Morten Berglind Odenbratt
Hege Eilen Evje Odenbratt
Hjersingsvei 29D
1711 Sarpsborg

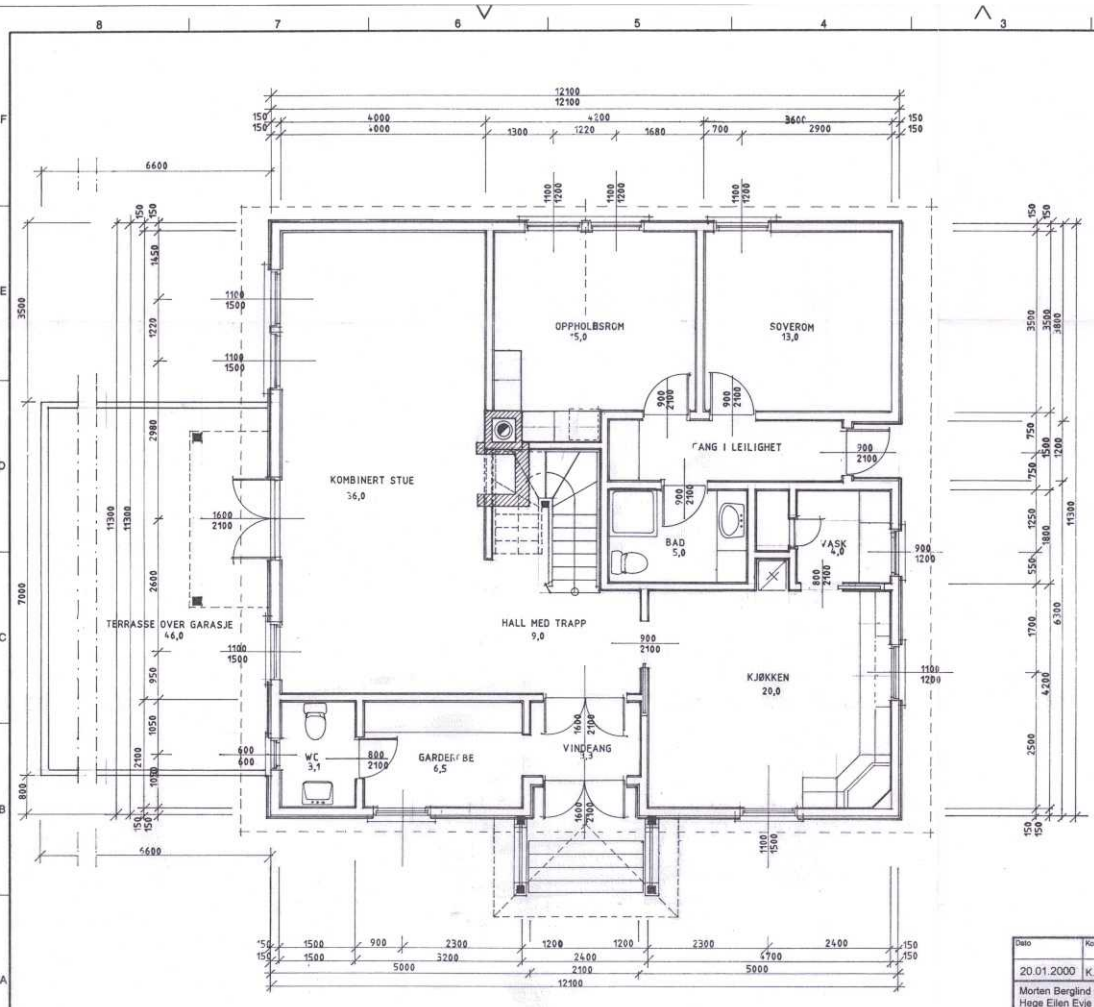
Erstatning for: | Erstattet av:

TunePlan as
Yvenlia 3 tele 69142500
1712 Grålum foretak 950312521

Henvisning: | Beregning:

Nr.20-11002

R. A. nr. 1446, NS 1402, NS 1415, NS 1417.



D1

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 12.04.2000 sak nr. 00/1525/2

PLAN 1. ETASJE

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.01.2000	K.J.Sikkeland		1:50

ENEBOLIG
NYLANDSVEI 22

Morten Berglind Odenbratt
Hege Ellen Evje Odenbratt
Hjersingsvei 29D
1711 Sarpsborg

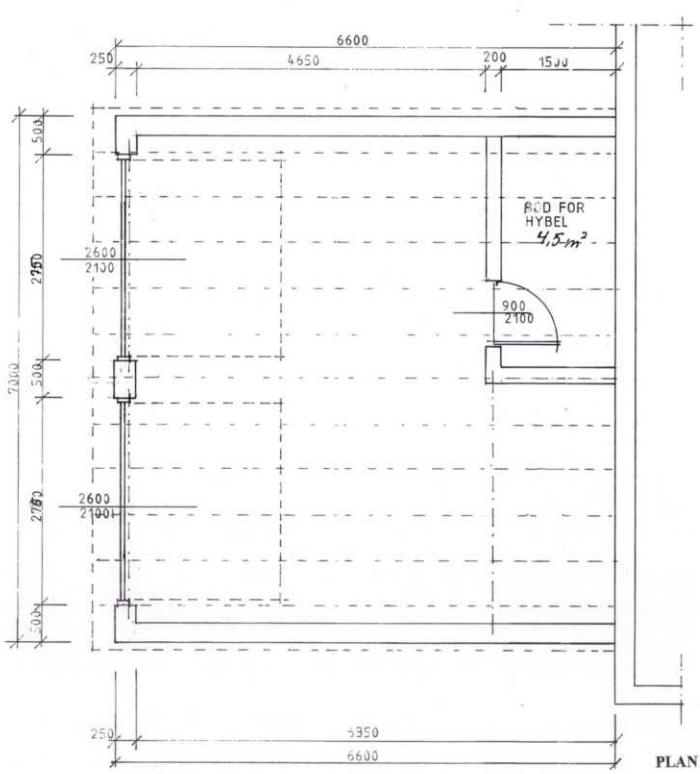
Erstatning for: | Erstattet av:

TunePlan as
Yvenlia 3
1712 Grålum
tele 69142500
foretak 950312521

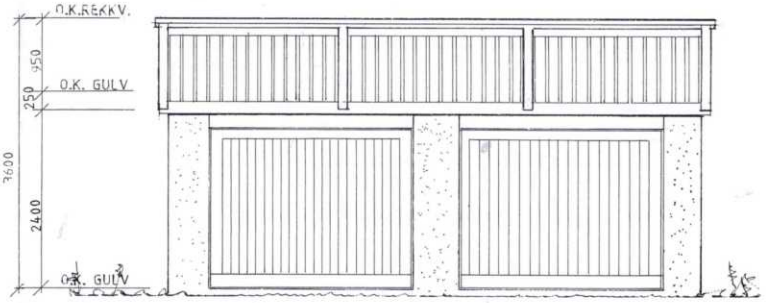
Henvisning: | Beregning:

Nr.20-11001

R. A. nr. 1448, NS 1402, NS 1419, NS 1477.



PLAN 1: 50



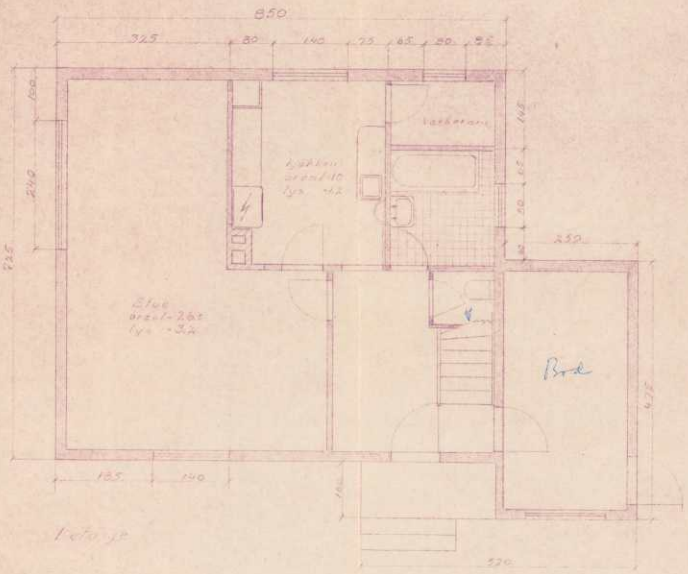
SNITTFASADE 1 : 50

Mottatt sjekk i Sarpsborg
godkjent 16.06.2000 sak nr. 00/1525/4

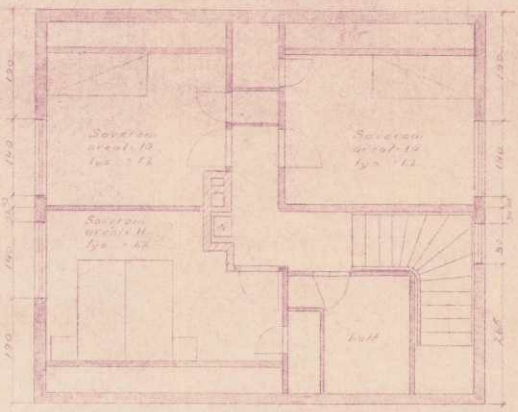
PRO-	**ENEBOLIG** NYLANDSVEI 22		
BYGGHERRE	**Morten Berglind Odenbratt** **Hege Eilen Evje Odenbratt** **Hjersingsvei 29D** **1711 Sarpsborg**	TIDL.TEGN	REV.DATO
		DATO **20.05.2000**	REV.DATO
		MÅL **1 : 50**	REV.DATO
			UTFØRT AV Karl J. Sikkeland
TEGNING	**GARASJETEGNING**	TEGN. NR. **20 - 11005**	**TunePlan a/s**

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

KOMM. INGENIØREN I TUNE
GODKJENT 27/5 19 64
IKKE GODKJENT 19

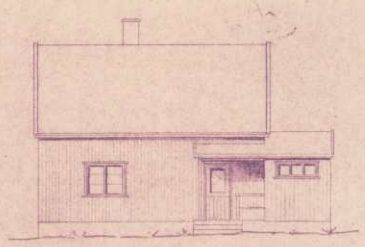


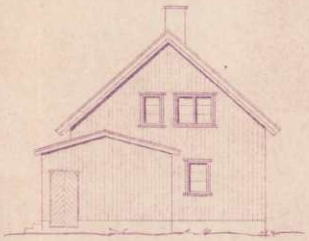
1 etasje

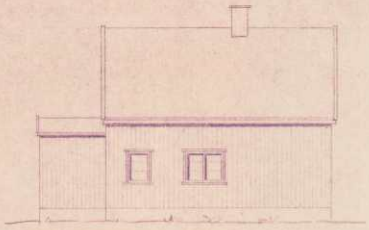


2 etasje

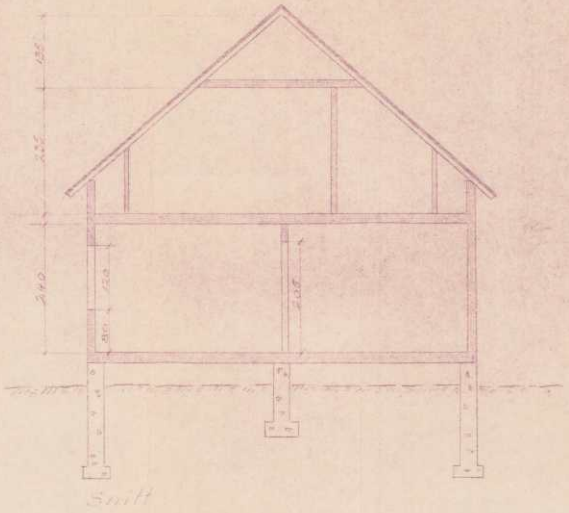
Enebolig for
Reidun Evje
M 1:50











KOMM. INGENIØREN I TUNE
GODKJENT 23/10 81 218
IKKE GODKJENT 19
TEGNINGEN FRA TEGNEREN OMSER RETTE
SENDE ALT MOT FORELEGG UTEN ETTER SOM
SENDES AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE.

Snitt

Reidar Evje

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2096	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	14 297,02 kr
Eiendomsskatt	7 879,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	6 530,00 kr
Vann	9 468,00 kr
Sum	**38 740,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	0,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2188800 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 880,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	0,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	145 m3	24.32	1/1	0 %	3 526,76 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	145 m3	46.66	1/1	0 %	6 765,05 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	15%	134 m3	24.78	1/1	0 %	3 320,85 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	134 m3	41.33	1/1	0 %	5 538,35 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-176 m3	24.78	1/1	0 %	-4 361,72 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-176 m3	41.33	1/1	0 %	-7 274,26 kr	0,00 kr
					Sum	**33 395,03 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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 2096/24		
Utskriftsdato	13.02.2026	**Antall datasett**	17

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

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

2 Berørte datasett

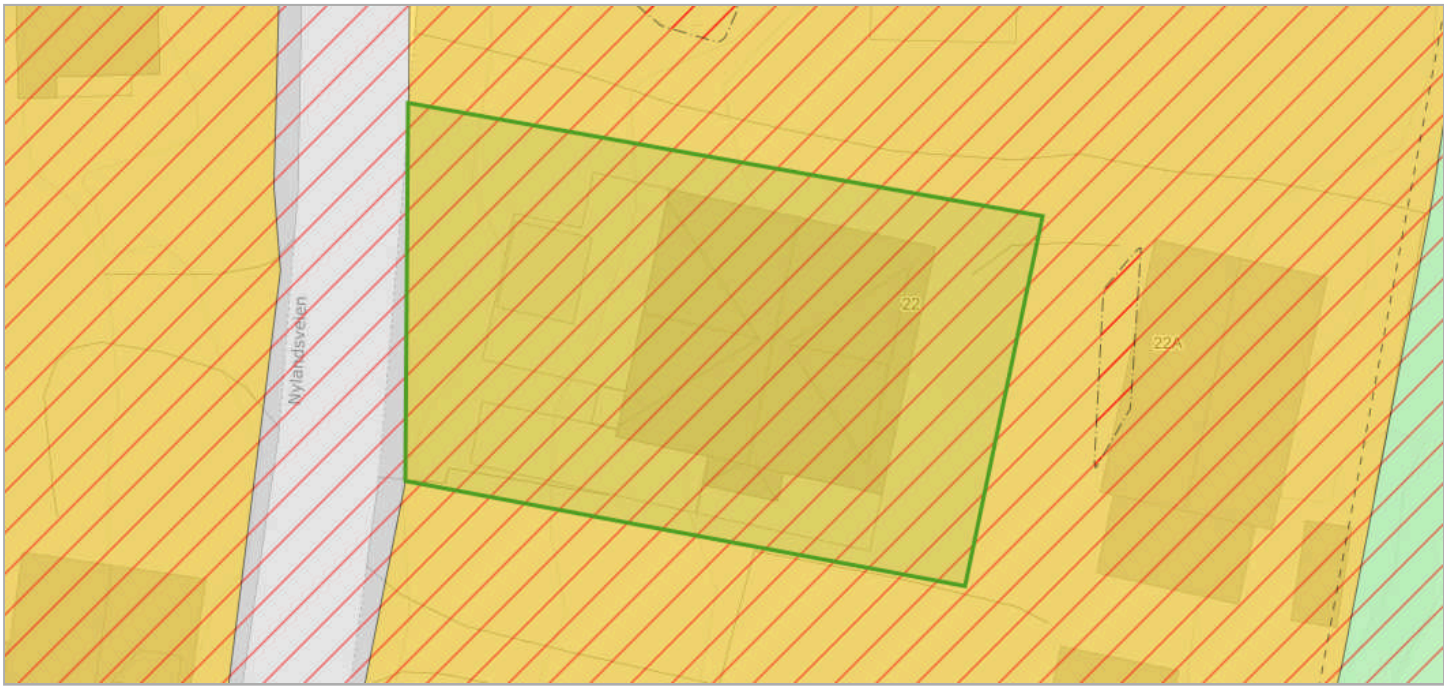
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

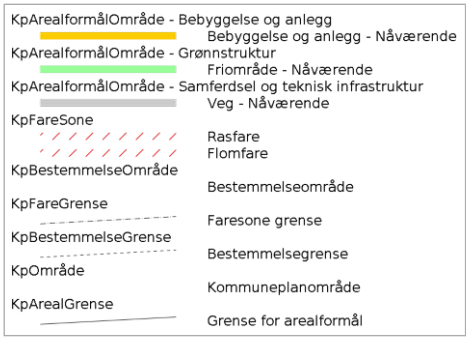
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens 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

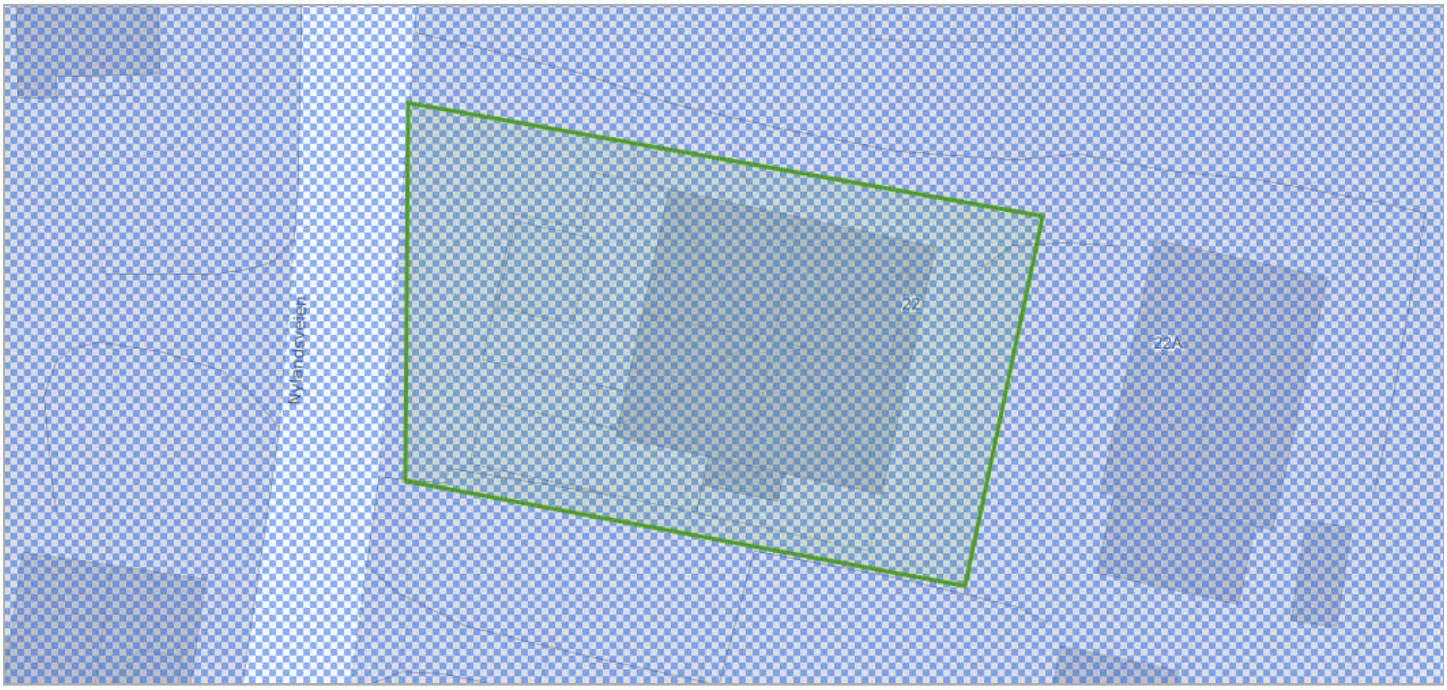
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

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

Grunnkart

Eiendom: 2096/24
Adresse: Nylandsveien 22
Dato: 13.02.2026
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.

Utskriftsdato: 13.02.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2096	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76885411	1137	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	134

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.

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2096	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 545 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 545 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 545 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare

Utskriftsdato: 13.02.2026

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.	2096	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	482642348	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6466656	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 482642348.

BruksenhetId	482642347	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6466656	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 482642347.

BruksenhetId	482105859	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6466656	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 482105859

BruksenhetId	26746050	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6466656	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul S 80 Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.02.2023	Tilsyn	24.04.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26746050

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.

Avskrift av dagbok nr. 137 52-16/1
Tune sorenskriverembete
kap. 5/5

Skjöte.

Undertegnede Reidar Evje erkjenner herved å ha solgt likesom jeg herved sælger, skjöter og overdrar en mig tilhörende tomt av min eiendom Nordby gnr 96 brnr 2 i Tune til Arve Bö for en omforenet kjöpesum kr.800- otte hundrede kroner - som er betalt kontant. Tomten er utskillt ved kart- og opmålingsforretning samt skylddelingsforretning av 29/8 1951, hvilken forretning vil bli thinglæst samtidig med nærværende skjöte. Kjöperen forplikter sig til å holde tomten forsvarlig inngjærdet mot sælgerens eiendom.

p,t, Sarpsborg 30 november 1951.

Som kjöper: Som sælger:

Arve Bö. Reidar Evje.

f. 21/4 1922

Herved bevitnes at Reidar Evje og Arve Bö i mit overvær begge har underskrevet ovenstaaende skjöte og at de begge er over 21 år.

Robert Henningstad,
o.r.sakförer.

Dette dokument, som er stempelpliktig etter lov av 9. august 1839 § 2, er i dag etterstemplet her med dobbelt gebyr kr. 20,- tyve kroner, i h.t. lov av 6/8 1897 § 2, jfr. lov av 11/4 1885 § 3a.

TUNE SORENSKRIVEREMBETE, den 16. januar 1952.

Jens Edv. Haugland.
dfm.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTLUND	Beregnet areal	545.4
Etablert dato	16.01.1952	Historisk oppgitt areal	545
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

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	2096/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2096/24
Skylddeling Skylddeling	07.04.1976			3003-2096/255 (175), 2096/24 (-175)
Skylddeling Skylddeling	16.01.1952			2096/2 (-720), 2096/24 (720)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575405.67	622517.14	0	Ja	545.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ODENBRATT MORTEN BERGLIND F090871*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYLANDSVEIEN 22 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)
ODENBRATT HEGE EILEN EVJE F101173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NYLANDSVEIEN 22 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nylandsveien 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2104 Nordby	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	6466656		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	06.05.1961
2	6466656	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.2001

1: Bygning 6466656: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 06.05.1961

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	06.05.1961	06.05.1961	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nylandsveien 22	H0102	2096/24	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Nylandsveien 22	H0101	2096/24	211	7	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	98	0	98	0	0	0
H01	2	111	0	111	0	0	0
U01	0	41	0	41	0	0	0

2: Bygningsendring 6466656-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.04.2000	29.05.2000	
Igangsettingstillatelse	20.05.2000	13.04.2002	

Tatt i bruk	15.06.2001	13.04.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nylandsveien 22	H0102	2096/24	39	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Nylandsveien 22	H0101	2096/24	111	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	0	46	0	46	0	0	0
U01	0	41	0	41	0	0	0

enova

Energiattest



Adresse **Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271545**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6466656**
Gårdsnummer **2096**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **283,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **215,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **269,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 634 kWh**

Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nylandsveien 22, 1734 HAFSLUNDSØY

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nylandsveien 22

Nabolaget Vestby/Nordby - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 198 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 4.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	12 min 7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 6.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby Linje 138	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 0.5 km
Hasle barnehage (0-5 år) 41 barn	4 min 2.6 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	11 min
Rema 1000 Iseveien	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	12 min
Boots Apotek Hafslundsøy	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Neptunveien balløkke	6 min
Hafslundsøy skole	19 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	8 min
Sports Club Sarpsborg	10 min

«Stille og rolig nabolag, trygt å bo med barn.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

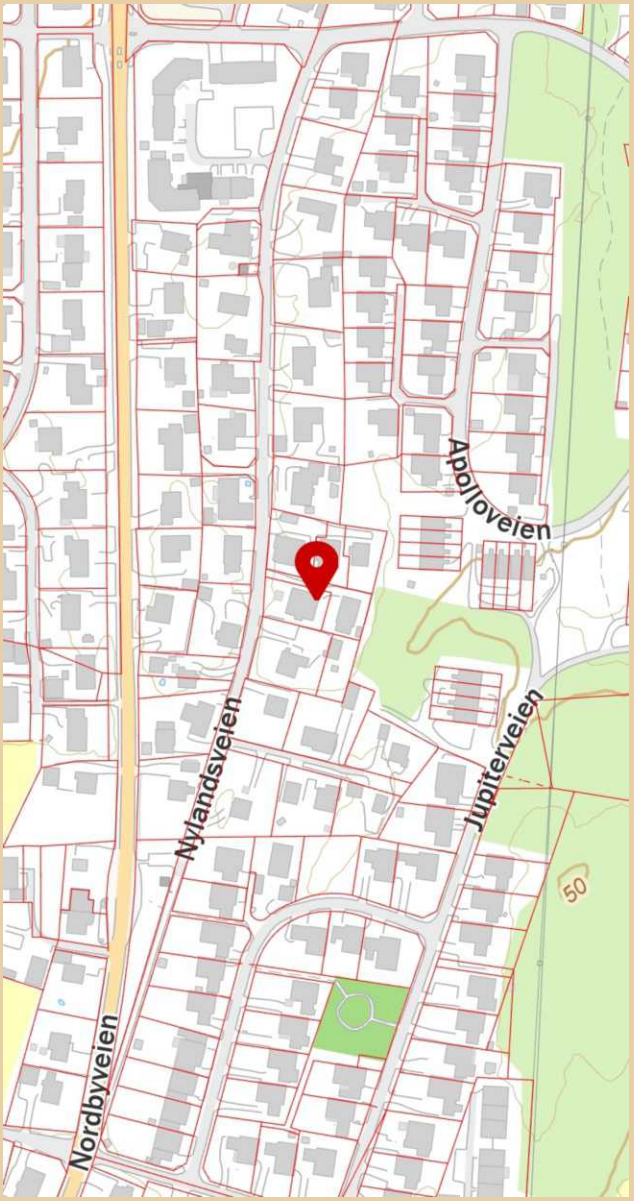
Trafikk
Lite trafikk 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

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 2026

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:
Nylandsveien 22, 1734 Hafslundsøy
Gnr. 2096, Bnr. 24, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285

E-post: magnus.skinnarmo@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.
