PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SANDESUNDSVEIEN 79A, B OG C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Flermannsbolig
Sandesundsveien 79 A, B, C
1724 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 05/06/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 691
Hjemmelshaver:	Egil Holmefjord og Njord Egilson Holmefjord
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	359 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031. Sentrumsformål, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1897

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligene var bebodd og møblerte. En del lagring i rommene i leilighet nord 1.etg og i deler av 3.etg.
Oppdragsgiver:	Egil Holmefjord og Njord Egilson Holmefjord
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med bygning plassert langs inntilliggende gater på to sider. Asfaltert parkeringsplass i bakgården.

OM BYGGEMETODEN:

Muren består av natursteinsblokker og det er hovedsakelig utilgjengelig krypkjeller under bygget med unntak av en liten kjellerdel med lav takhøyde. Etasjeskiller mot kjeller/krypkjeller og mellom øvrige etasjer er konstruert i tre. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde og type for eventuell isolasjon er ukjent. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer og dører av varierende type og alder. Boligen har takkonstruksjoner i tre som er konstruert etter eldre prinsipper. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner hvor deler kan inspiseres fra loft over 3.etasje. Tilbyggede boder har pulttak som ikke er lukket innvendig. Taket er tekket med betongtakstein og med shingel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bygningen fremstår som en eldre bolig med fire leiligheter, der flere bygningsdeler er fornyet og oppgradert i senere tid, men hvor det fortsatt foreligger vesentlige avvik og et betydelig vedlikeholds- og utbedringsbehov. De mest alvorlige forholdene knytter seg til grunnmur, kjeller og krypkjeller, hvor vanninnsig, fuktbelastning, utilstrekkelig ventilering og bevegelse i natursteinsmur gir økt risiko for videre skadeutvikling i bærende og tilliggende konstruksjoner. Det er også registrert svakheter ved yttervegger, vinduer, tak, loft og flere våtrom, samt avvik ved deler av kjøkken- og VVS-løsningene. Særlig badet i 2. etasje, badet i 3. etasje og kjellerarealene fremstår som sårbare områder med behov for oppfølging og tiltak. Samlet tilsier bygningens alder, bruk og registrerte avvik at det må påregnes både løpende vedlikehold, nærmere undersøkelser og større utbedringer for å opprettholde funksjon, begrense skadeutvikling og redusere risiko for framtidige kostnader.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på badene i leiligheter i 1.etg og bad i 3.etg.
-Elektriske ovner

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle boenheter
-Brannslukningsapparat plassert i alle boenheter

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Tilstandsrapport fra Nedre Glomma Takst AS, utarbeidet i 2024

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leilighet sør 1.etg:
VEGGER: malt platekledning, kitchenboards, fliser
TAK: slett hvitmalt
GULV: laminat, fliser

Leilighet nord 1.etg:
VEGGER: malt platekledning, kitchenboards, fliser
TAK: slett hvitmalt
GULV: laminat, fliser

2.etasje:
VEGGER: panel
TAK: panel, slett hvitmalt
GULV: laminat, belegg

3.etasje:
VEGGER: malt platekledning, våtromsplater
TAK: slett hvitmalt
GULV: belegg

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Punktvis knirk og fjæring i gulv. Eldre og underdimensjonerte undergulv og konstruksjoner er ofte årsak.
-Stedvis sprekker og ujevnheter i slett hvitmalte flatet på vegger og i tak.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Overnevnte forhold er ikke en uttømmende liste, men beskrivelse av lett observerbare forhold.
-Synlig heng i himlinger og merkbare planavvik på gulver i 2.etasje.
-Det er plassert ut limfeller for skjeggkre i 3.etasje.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 50mm på strekker under 2 meter og opptil 70mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av bygningen i forbindelse med salg. Det ble utført en tilleggsbefaring 02.06.2026 for å inspeksjon av nye vinduer i 2 rom i 3.etg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

Ca. 2013:
- Vinduer ble i hovedsak skiftet.

2014:
- Vann- og avløpsinstallasjoner ble fornyet i 1.etg.
- Bad i 1. etasje ble fornyet.

2021:
- Bad i 3. etasje ble delvis fornyet.
- Kjøkken i 2. etasje ble fornyet.
- Kjøkken i 3. etasje ble fornyet.
- Terrasse/platting ble oppført.

2026:
-Skiftet 2 vinduer i 3.etasje til vinduer som oppfyller krav til rømningsvei.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet syd 1.etg	40			10
Leilighet nord 1.etg	40			38
Trappegang 1.etg	7			
2.Etasje	94			
3.Etasje	63			
Boder ved 1.etg		15		
SUM BYGNING	244	15		48
SUM BRA	259			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

LEILIGHET SYD 1.ETG: entré/kjøkken, stue, bad, soverom.
LEILIGHET NORD 1.ETG: entré, soverom, kjøkken/stue, bad.
FELLES 1.ETG: entré/trappegang, bod.
2.ETG: trappegang, entré, bad, kjøkken, mellomgang, stue, 2 soverom.
3.ETG: trappegang, entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: 3 boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leiligheter 1.etg: 2,36-2,40 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,36-2,89 meter.
Takhøyde 3.etg: 0,70-2,23 meter.

-Mye lagring og møblering i leilighet nord i 1.etg begrenset muligheten for god oppmåling og det tas forbehold om avvik.
-Utforming og få referansepunkter for oppmåling av arealet i 3.etasje gjør at det tas forbehold om mindre avvik for oppmålingen.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

05/06/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter og som ligger under terreng.

GRUNNMUR:
Muren består av natursteinsblokker og det er hovedsakelig utilgjengelig krypkjeller under bygget med unntak av en liten kjellerdel med lav takhøyde.

Merknader:

- Natursteinsmuren har stedvise utglidninger og åpninger mellom blokkene. Dette tilsier at bygget har vært i bevegelser over tid og gir redusert tetthet i grunnmuren. Dette kan føre til vanninntrenging, videre skadeutvikling og behov for stabiliserende tiltak i muren.
- Det kommer vann inn i kjeller gjennom utettheter i muren. Manglende tiltak med utvendig fuktsikring og drenering gjør at muren og tilstøtende konstruksjoner blir utsatt for vedvarende fuktbelastning. Dette kan medføre fuktskader i kjeller og i overliggende konstruksjoner, samt økt behov for utbedringer og videre undersøkelser.
- Det er grunn til å anta at tilsvarende fuktbelastning også kan forekomme i utilgjengelig krypkjeller. Dette kan gi skjulte fuktskader i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for drenering, utvendig fuktsikring og nærmere kontroll av utsatte konstruksjoner.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Store deler av boligen har krypkjeller som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

- Store deler av boligen har krypkjeller uten inspeksjonsmulighet. Forhold med vanninnsig i kjeller gir grunn til å anta at det også kan være fuktbelastning i krypkjelleren. Dette kan medføre skjulte fuktskader i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid.
- Krypkjelleren vurderes å ha utilstrekkelig ventilering. Begrenset luftutskifting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og kan føre til opphopning av fukt. Dette kan medføre økt risiko for sopp-, råte- og luktproblemer i konstruksjonene.
- Knirk i gulv i 1. etasje, stedvise planavvik og åpninger under gulvlister er forhold som kan være forenlige med bevegelser eller fuktpåvirkning i konstruksjoner under gulvet knyttet til krypkjeller. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for nærmere undersøkelser dersom forholdene utvikler seg.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt og terrasser inntil bygget. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren. Dette gjør at overflatevann i mindre grad ledes vekk fra bygget og øker fuktbelastningen mot muren. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjoner under terreng.
- Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nær bygget. Dette tilfører ekstra vannbelastning mot grunnmur og terreng rundt boligen. Dette kan medføre økt fuktpåvirkning, vanninntrenging og behov for tiltak for bedre bortledning av vann.
- Terrasser og harde overflater ligger tett inntil bygget og reduserer muligheten for naturlig avrenning og kontroll av terrengforholdene. Dette kan bidra til at fukt blir stående mot bygget over tid. Det anbefales å etablere bedre fall og sikre mer kontrollert bortledning av vann fra taknedløp og terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde og type for eventuell isolasjon er ukjent. Vegger er kledd med stående panel utvendig.

Merknader:

- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Mangelfull lufting reduserer opptørking og drenering bak kledningen og øker risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan medføre råteskader i kledning og bakenforliggende bygningsdeler over tid.
- Overgangen mellom underside av vegg og grunnmur er stedvis utett og mangelfullt utført. Dette gir økt risiko for varmetap, luftlekkasjer og kondensproblemer i overgangssonen. Dette kan medføre følgeskader i trekonstruksjoner og behov for utbedringer.
- Det ble påvist sprekker, råte og porøst trevirke i deler av kledningen. Dette viser at motstandsdyktigheten mot vær og fukt er redusert. Dette kan medføre videre nedbrytning med behov for lokale utskiftninger og økt risiko for skader i bakenforliggende konstruksjon.
- Deler av kledning og trekonstruksjon ligger nær terreng, og flere spiker er slått dypt inn i bordene. Dette øker fuktbelastningen og svekker materialenes motstand mot vann og værslitasje. Dette kan medføre raskere nedbrytning og behov for vedlikehold og utskifting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2004-2013 der årstall kan sees. Ett vindu i 3.etg har eldre plastkarm og 2 vinduer har nyere plastkarmer med glass fra 2026. Takvinduer er merket med produksjonsår 2013. Tette ytterdører og boddører antatt av samme alder. Vinduer fra byggeår i kjeller med enkle glass.

-Høyde til tak og begrenset tilkomst reduserer muligheten for vurdering av takvinduer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktigheten mot vann og værpåkjenning. Dette kan føre til videre nedbrytning og råteskader over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold, justeringer og utskifting av skadde deler.
- Enkelte vinduer har varierende funksjon ved åpning og lukking og tar i karmene. Dette gir redusert brukskvalitet og økt slitasje på beslag og rammer. Dette kan medføre behov for justering eller utbedring for å opprettholde normal funksjon.
- Utvendig omramming ligger flere steder tett mot beslag, og dette har ført til oppsprekking i materialene. Utførelsen gir økt risiko for at vann blir stående eller ledes inn mot utsatte overganger. Dette kan medføre fuktskader i omramming og tilstøtende konstruksjoner.
- Beslag mangler oppbrett på endene og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Dette øker risikoen for vanninntrenging i overgangene rundt vinduer og dører. Dette kan medføre skader i bakenforliggende konstruksjon og behov for lokale utbedringer.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Sammen med vinduenes plassering i veggen gir dette økt risiko for vanninntrenging. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utbedringer.
- Kjellervinduer har skader og er plassert utsatt til i forhold til terreng. Dette gir økt risiko for vanninntrenging fra terreng og mot de bakenforliggende konstruksjonene. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i kjellerområdet.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Boligen har takkonstruksjoner i tre som er konstruert etter eldre prinsipper. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner hvor deler kan inspiseres fra loft over 3.etasje. Tilbyggede boder har pulttak som ikke er lukket innvendig. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

Merknader:

- Trevirke ved skorsteinene har sverting og misfarging. Dette kan tyde på tidligere eller pågående fuktpåvirkning i utsatte deler av takkonstruksjonen. Dette kan medføre lokal svekkelse i treverket og behov for nærmere kontroll og utbedring dersom forholdet utvikler seg.
- Takkonstruksjonene er begrenset ventilert, og isolasjon ligger tett mot deler av undertaket. Mangelfull ventilering reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgang mellom varm og kald sone. Dette kan medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid.
- Det er montert noen enkle understøtter på taksperrene i senere tid, og utførelsen fremstår ikke fagmessig. Dette kan gi redusert bæreevne og føre til svekkelser og nedbøyninger i konstruksjonen over tid. Dette kan medføre behov for nærmere vurdering og forsterkning.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

Taket er tekket med betongtakstein og shingel. Alder for undertak og tekking er ukjent, men vesentlig nyere enn byggeåret. Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr. Det ble gjort inspeksjon fra takvinduer, bakkeplan og loft.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Taktekkingen har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer materialenes motstandsdyktighet mot vann over tid, og mose binder fuktighet. Dette kan medføre forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov.
- Enkelte shingel og enkelte takstein ved takvinduer ligger ikke godt sammen. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner ved nedbør og snøsmelting. Dette kan medføre fuktskader og behov for lokale utbedringer.
- Beslag ved skorstein ligger ikke godt ned mot taksteinen, og det er misfarget trevirke på innsiden. Dette tyder på at det kan forekomme vanninntrenging i området. Dette kan medføre fuktskader i undertak og tilliggende konstruksjoner og bør følges opp nærmere.
- Det er sprekker og ujevnheter ved innvendige omramminger av takvinduer. Det ble ikke påvist eller målt fukt ved befaring, men forholdet kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Dette bør holdes under observasjon og undersøkes nærmere dersom forholdet utvikler seg.
- Enkelte beslag har avflassing, og deler av vindskiene har sprekker og avflassing. Dette reduserer motstandsdyktigheten mot vann og værpåkjenning. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for lokale utskiftninger.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft over deler av 3.etasje har inspeksjonsmulighet fra nedfellbar luke og stige. Det er blåst isolasjon på loftet og det ble ikke gått inn på loft da dette ville komprimert og ødelagt isolasjonen.

Merknader:

- Stedvis misfarging på undertaket indikerer tidvis kondensdannelser. Dette tyder på at loftskonstruksjonen i perioder tilføres fuktig luft og har redusert opptørkingsevne. Dette kan medføre fuktskader og nedbrytning i undertak og øvrige trekonstruksjoner over tid.
- Luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot loftet er en sannsynlig medvirkende årsak til kondensdannelsene. Ventiler fra oppholdsrom i 3. etasje slipper også varm luft ut på loftet. Dette øker fuktbelastningen i loftskonstruksjonen og kan medføre videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.
- Forholdene tilsier behov for bedre tetting mellom oppvarmede rom og loft, samt vurdering av ventilasjonsløsningen fra rommene i 3. etasje. Dette er viktig for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader i takkonstruksjonen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

TERRASSER:
Det er etablert terrasser ved leilighetene i 1.etg og rundt vegg ved inngang til boder. Disse ligger nære terreng og det er ikke god mulighet for inspeksjon og vurdering av fundamentering og understøtting.

Merknader:

- Trevirket i terrassekonstruksjonene og gulvene har slitasje som reduserer motstandsdyktigheten mot vann og værpåkjenning. Dette øker risikoen for råteskader og videre nedbrytning over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold, lokale utskiftninger og redusert levetid på konstruksjonene.
- Etterslep på vedlikehold har redusert forventet levetid på trevirket. Dette kan føre til økende skadeomfang dersom vedlikehold og utbedringer utsettes. Det anbefales å vedlikeholde overflatene og skifte ut skadde deler ved behov.

7. Våtrom

7.1 Bad leilighet sør 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Overflater i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Dør og omramming nær våtsone har avflassing og svelling. Dette viser at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid og har redusert motstandsdyktighet mot videre vannbelastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling i dør, omramming og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann blir stående eller renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og behov for utbedringer.
- Fliser på gulvet mot vegg mellom dør og toalett har sprukket. Dette viser at overflaten har svekkelser og gir redusert motstand mot videre belastning og fuktpåvirkning. Dette kan medføre videre oppsprekking og behov for lokale utbedringer.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og om den har tilfredsstillende fuktsikring. Dette kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Dusjkabinettet kan bare flyttes i begrenset grad, og dette reduserer muligheten for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket. Mangelfull tilgang til sluket øker risikoen for at sluket tetter seg og at vann renner ut på gulvet. Dette kan medføre fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.

7.2 Bad leilighet nord 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant. Vegghengte skap over vaskemaskin.
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Innredningen har fuktskader. Dette viser at materialene har vært utsatt for vann eller høy fuktbelastning over tid og har redusert motstandsdyktighet mot videre påvirkning. Dette kan medføre videre skadeutvikling, redusert funksjon og behov for utbedring eller utskifting av skadde deler.
- Dør og omramming i våtsonen har fuktskader. Dette viser at materialene ikke tåler den fuktbelastningen de utsettes for i området. Dette kan medføre videre nedbrytning i dør, omramming og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.
- Det er punktvis misfarging i himlingen. Begrenset bruk eller effekt av avtrekksviften er en sannsynlig medvirkende årsak, og forholdet kan tyde på forhøyet fuktbelastning i rommet over tid. Dette kan medføre skadeutvikling i himlingen og bør følges opp med bedre ventilasjon og kontroll av om forholdet utvikler seg.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Fastmontert skap og toalett, samt plassering av vaskemaskin gjør at dusjkabinett ikke kan flyttes nok til å kontrollere området under kabinettet.

Merknader:

- Det ble målt motfall fra dusjkabinettet og mot senter av gulvet. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann blir stående eller renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og behov for utbedringer.
- En flis midt på gulvet har en skade etter sammenstøt eller lignende. Skaden svekker overflatens motstand mot videre belastning og kan føre til videre oppsprekking eller behov for lokal utbedring.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2014

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk under dusjkabinett som ikke kan flyttes mye og kontroll ble begrenset.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

- Dusjkabinettet kan bare flyttes i begrenset grad, og dette reduserer muligheten for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket. Mangelfull tilgang til sluket øker risikoen for at sluket tetter seg og at vann renner ut på gulvet. Dette kan medføre fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og om den har tilfredsstillende fuktsikring. Dette kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
- Det kommer rillede rør opp av gulvet, og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse rørene. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer.

7.3 Bad 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Panel på vegger og i tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri og laminat benkeplate.
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Vegger med panel i våtsoner er ikke vanntette. Dette gir økt risiko for at fukt og vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer.
- Panel på vegger og i tak har sprekker og avflassing. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre videre nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov.
- Avtrekksviften trekker svakt. Redusert ventilasjonsfunksjon gir dårligere bortføring av fuktig luft fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning, dårligere opptørking og større risiko for fuktrelaterte skader over tid.
- Innredningen har skjevheter og avskallinger. Dette viser slitasje og redusert funksjon og motstandsdyktighet mot fukt ved vanlig bruk. Dette kan medføre behov for vedlikehold, justering og lokale utbedringer.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Belegg på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Belegget på gulvet har utettheter og slitasje. Dette reduserer gulvets motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer.
- Det er ikke fall mot sluk, og det ble påvist fall bort fra sluket. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann blir stående eller renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og behov for utbedringer.
- Samlet tilstand og utførelse tilsier at badet har vesentlige svakheter i fuktsikringen. Dette kan medføre økende skadeomfang over tid, og rehabilitering av badet må påregnes.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Vegger med panel i våtsoner er ikke vanntette. Dette gir økt risiko for at fukt og vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer.
- Belegget på gulvet har utettheter og slitasje. Dette reduserer gulvets evne til å holde vann på overflaten og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre fuktskader og videre skadeutvikling i gulv og tilstøtende bygningsdeler.
- Samlet utførelse og tilstand tilsier at badet ikke har en tilstrekkelig robust fuktsikring. Dette kan medføre økende skadeomfang over tid, og rehabilitering av badet må påregnes.

7.4 Bad 3.etg

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromsplater på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

UTSTYR:
-Servant i porselen med 1-greps blandebatteri
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Våtromsplatene er ufagmessig utført, har hull etter oppheng og er ikke tette ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer.
- Det mangler taklister i deler av taket. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også at overflatene ikke er fullstendig ferdigstilt. Dette kan medføre behov for enkel komplettering og overflatebehandling.
- Dør og omramming i våtsonen virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Eventuell tett overgang mot tettesjiktet kan ikke kontrolleres. Dette gir økt risiko for fuktskader i døren, ommrammingen og tilstøtende konstruksjoner over tid.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluket er plassert ved dusjkabinett.

Merknader:

- Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer i gulvet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon dersom vann blir stående eller trenger ned ved gjennomføringene. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer.
- Gulvet flater ut i området ved toalett, dusj og sluk. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer i gulvet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon dersom vann blir stående eller trenger ned ved gjennomføringene. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer.
- Våtromsplatene er ufagmessig utført, har hull etter oppheng og er ikke tette ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og videre skadeutvikling i veggkonstruksjonene.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken leilighet sør 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken leilighet sør 1.etg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn
-Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen og benkeplaten har avskallinger og begynnende svelling. Enden av benkeplaten er ikke laminert, og dette gjør materialene mer utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler.
- Det er knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. Dette kan komme av at innredningen står på gulvet, men det kan også henge sammen med bevegelser eller svakheter i undergulv eller konstruksjoner under gulvet. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for nærmere vurdering dersom forholdet utvikler seg.
- Det er ikke montert komfyrvakt. Ved eventuell overoppheting eller feil på koketoppen vil strømtilførselen ikke brytes automatisk. Dette gir økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av kjøkkenet.

8.2 Kjøkken leilighet nord 1.etg

TG 2 8.2 Kjøkken leilighet nord 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2014

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, platetopp og stekeovn
Automatisk lekkasjestopper installert

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen og benkeplaten har avskallinger og begynnende svelling. Enden av benkeplaten er ikke laminert, og dette gjør materialene mer utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler.
- Det er knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. Dette kan komme av at innredningen står på gulvet, men det kan også henge sammen med bevegelser eller svakheter i undergulv eller konstruksjoner under gulvet. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for nærmere vurdering dersom forholdet utvikler seg.
- Det er ikke montert komfyrvakt. Ved eventuell overoppheting eller feil på koketoppen vil strømtilførselen ikke brytes automatisk. Dette gir økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av kjøkkenet.

8.3 Kjøkken 2.etg

TG 2 8.3 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Kitchenboards
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp
-Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje og avskallinger. Dette reduserer overflatenes motstandsdyktighet mot fukt og vanlig bruk og kan føre til videre skadeutvikling over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold og lokale utbedringer.
- Vannrørene mangler endetetting og røranlegget fremstår ikke som et komplett rør-i-rør-system. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til et sted der det oppdages raskt. Dette kan medføre skjulte fuktskader i innredning og bakenforliggende konstruksjoner.
- Gulvet er skjevt, og laminatet fremstår ufagmessig lagt. Dette gir redusert funksjon og kan føre til bevegelser, åpninger og økt slitasje i gulvoverflaten over tid. Dette kan medføre behov for justering eller utbedring ved senere fornying.

8.4 Kjøkken 3.etg

TG 2 8.4 Kjøkken 3.etg

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

- Kjøkkeninnredningen og benkeplaten har avskallinger og svelling. Dette viser at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning og har redusert motstandsdyktighet mot videre belastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Ved en eventuell lekkasje vil vannet ikke stenges automatisk, og skadeomfanget kan derfor bli større. Dette kan medføre fuktskader i kjøkkeninnredning og nærliggende konstruksjoner.
- Det er knirk i gulvet, og dette antas å henge sammen med eldre undergulv og konstruksjoner. Bevegelser i gulvet kan gi redusert funksjon og økt slitasje over tid. Dette kan medføre behov for nærmere vurdering og eventuelle utbedringer dersom forholdet utvikler seg.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Vegger av natursteinsblokker. Stubbloft i tak.

Merknader:

- Innsig av vann og begrenset ventilasjon gir økt fuktbelastning på trevirke i kjelleren. Dette reduserer konstruksjonenes opptørkingsevne og øker risikoen for fuktskader, råte og videre nedbrytning over tid. Borebiller og lignende skadedyr trives i fuktige omgivelser og det er økt risko for angrep. Dette kan medføre behov for nærmere undersøkelser og utbedringer.
- Muren har synlige utglidninger. Dette viser at konstruksjonen har vært i bevegelse over tid og kan medføre redusert stabilitet i deler av grunnmuren. Dette kan føre til videre skadeutvikling og behov for stabiliserende tiltak dersom forholdet utvikler seg.
- Det er stedvise utettheter i undersiden av etasjeskillet. Dette kan gi luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan medføre følgeskader i bjelkelag og øvrige bygningsdeler over tid.

TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Dels leire og dels betong.

Merknader:

- Det ligger vann på gulv og terreng i kjelleren. Dette skyldes vanninnsig og manglende fuktsikring under og inntil bygget, og gir en vedvarende fuktbelastning på kjelleren. Dette kan medføre fuktskader, dårligere bruksegenskaper og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.
- Vannansamlingene må ses i sammenheng med forholdene ved grunnmur, drenering og terreng. Samlet gir dette økt risiko for fortsatt vanninntrenging og høy fuktbelastning i kjelleren. Dette kan medføre behov for utbedringer og videre undersøkelser av omfang og konstruksjonenes tilstand.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring utføres derfor ikke. Det ble målt med pigger i trevirke på utvalgte steder.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Ved fuktmåling ble det målt verdier i trevirke som er høyere enn anbefalt. Dette viser at konstruksjonene er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Dette kan medføre fuktskader, råte og svekkelser i treverket over tid.
- Vanninnsig, fuktige forhold og mangelfull ventilering er sannsynlige årsaker til de høye fuktverdiene. Dette gir redusert opptørkingsevne i kjelleren og øker risikoen for videre skadeutvikling i bjelkelag og øvrige konstruksjoner.
- Forholdene tilsier behov for nærmere undersøkelser av omfanget av fuktpåvirkningen og vurdering av tiltak som reduserer vanninnsig og bedrer ventileringen i kjelleren. Dette må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og krypkjeller.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Synlige avløpsrør hovedsakelig av plast.

-Hovedstoppekran i bygningen er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system i leilighetene i 1.etasje har drenering ut på våtrom.
-Eventuell staking og rensing av avløp må gjøres fra sluk. Det kunne ikke kontrolleres og påvises tilfredsstillende lufting av avløp da inspeksjon på tak og loft var begrenset.

Merknader:

- Rør-i-rør i etasjene over 1. etasje er ikke utført som et komplett system. Ikke alle rør er ført til fordelerskap med avløp til våtrom, og det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til våtrom og sluk. Dette kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjoner og innredninger.
- Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og inngrep i bygningsdeler.
- Det ble påvist frakoblede støpejernsrør i kjelleren. Det er uklart om det fortsatt finnes støpejernsrør under boligen i krypkjeller som er i bruk. Eventuelle eldre støpejernsrør som fortsatt benyttes har passert forventet brukstid og kan gi økt risiko for utettheter og lekkasjer.
- Det ble ikke lokalisert egne stoppekraner i 2. og 3. etasje. Manglende mulighet for lokal avstenging gjør hurtig skadebegrensning vanskeligere ved en eventuell lekkasje. Dette kan medføre større skadeomfang før vannet stenges.
- Flere vannrør er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som over tid kan svekke sammenføyninger og koblinger og føre til lekkasjer. Dette kan medføre behov for lokale utbedringer og økt lekkasjerisiko.
- Det er ikke dokumentert at senere endringer på røranlegget er utført av rørlegger. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan arbeidene er utført og om de har fagmessig kvalitet. Flere av de observerte forholdene tyder på at deler av anlegget ikke er fagmessig utført, og dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og framtidige utbedringsbehov.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere er plassert i kjeller.

-2 beredere fra 2003 på 200 liter.
-2 beredere fra 2013 på 120 liter.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- To av varmtvannsberederne er fra 2003 og har passert forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og svakere energieffektivitet. Dette kan medføre behov for utskifting og framtidige utbedringskostnader.
- Varmtvannsberederne er ikke plassert i rom med sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring, og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Ved en eventuell lekkasje så kan vann derfor bli stående i rommet og føre til fuktskader i nærliggende konstruksjoner og installasjoner.
- Det er skjolder som tilsier at det har vært lekkasje fra tilkobling på toppen av en av de eldste berederne. Dette viser at det allerede har forekommet fuktpåvirkning i området. Dette kan medføre videre lekkasjer og skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp, og utskifting av den aktuelle berederen må påregnes.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk fra badene. Ventilatorer montert på kjøkken. Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger, vinduskarmer og himlinger.

Merknader:

- Ventilasjonsløsningen i bygningen gir ikke tilfredsstillende luftutveksling i alle boenhetene. Dette gir redusert bortføring av fukt og forurenset inneluft. Dette kan medføre høyere luftfuktighet, svakere bokomfort og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
- Mekanisk avtrekk er etablert på badene, men samlet tilluft og avtrekk fremstår som mangelfullt. Når luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig balansert, reduseres effekten av avtrekket og opptørkingen i rom med fuktbelastning blir dårligere. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og større risiko for skader i utsatte rom.
- Tilførsel av friskluft skjer via ventiler i vegger, vinduskarmer og himlinger, men løsningen er ikke tilstrekkelig for å sikre god luftutveksling i hele bygningen. Flere rom mangler ventiler for tilførsel av friskluft. Flere ventiler i vinduskarmer er blokkerte. Ventiler i 3.etasje går bare til overliggende kryploft og ikke til friskluft. Dette kan medføre redusert inneluftkvalitet og behov for forbedringer i ventilasjonsopplegget.
- Det anbefales å gjennomgå ventilasjonsløsningen i bygningen og vurdere tiltak som gir bedre tilluft, avtrekk og samlet luftutveksling i boenhetene.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2016 og 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskapene har automatsikringer. Utenpåliggende og noe skjult anlegg. Varmtvannsberedere har fast tilkobling til anlegget. Sikringsskap og måler i leilighet nord 1.etg var ikke tilgjengelig på befaringen.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montert nytt sikringsskap med 8 nye kurser. Flyttet over to fra eksisterende sikringsskap. Totalt 10 kurser pluss hovedsikring, minusmåler. Montert komfyrvakt og komfyrstikk. Lagt opp stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Ekstra stikk på vegg over platetoppen. Lys og stikk i bod 1. etg. og utestikk. Montert avtrekksvifte bad toppetasje. Utført av Bjørgvin Elektro AS, datert 31.07.2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

Målernummer 7359992907564803:
-Siste tilsyn på anlegg: 19.2.2020
-Finner ingen pålegg.

Målernummer 7359992907421618:
-Siste tilsyn på anlegg: 11.2.2016
-Finner ingen pålegg.

Merknader:

-Det ble påvist flere kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-En ovn i 2.etasje har termiske skader som kan føre til ytterligere varmeutvikling og brann. Ovnen bør skiftes.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Ut ifra de tegninger som er funnet i byggesaksarkivet så virker bruken av rommene til å være i tråd med gitte tillatelser.
-Arealet i 3.etasje er tilhørende adressen for Sandsundsveien 79 C og er ikke en egen boenhet ut ifra de tegninger den informasjon som kommer frem i tillatelser og ferdigattester.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - gnr 1bnr 691 - Sandesundsveien 79. Datert 11.06.2018
-Ferdigattest er gitt - bruksendring og fasadeendring -Sandesundsveien 79C. Datert 27.05.2026.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Boligen er ikke inndelt i brannceller etter gjeldene krav på befaringstidspunktet og dette skal nevnes i en godkjent tilstandsrapport for å belyse økt risiko for brannspredning ved eventuelle branner i boenheter.
-Vinduer i 2.etg har for smal effektiv åpning og oppfyller ikke krav til rømningsveier. I etasjer uten direkte utgang til sikkert sted så skal minst annen hvert rom for varig opphold ha vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei.
-Innvendige trapper har ikke forskriftsmessig utformet rekkverk og håndløpere. Dette øker risikoen for fall og personskader ved ferdsel i trappene.
-Vinduer ved rømningsstiger i 3.etasje mangler barnesikring. Dette gir risiko for at barn kan åpne vinduene og falle ut.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	- Store deler av boligen har krypkjeller uten inspeksjonsmulighet. Forhold med vanninnsig i kjeller gir grunn til å anta at det også kan være fuktbelastning i krypkjelleren. Dette kan medføre skjulte fuktskader i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid. - Krypkjelleren vurderes å ha utilstrekkelig ventilering. Begrenset luftutskifting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og kan føre til opphopning av fukt. Dette kan medføre økt risiko for sopp-, råte- og luktproblemer i konstruksjonene. - Knirk i gulv i 1. etasje, stedvise planavvik og åpninger under gulvlister er forhold som kan være forenlige med bevegelser eller fuktpåvirkning i konstruksjoner under gulvet knyttet til krypkjeller. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for nærmere undersøkelser dersom forholdene utvikler seg.
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på terreng bort fra grunnmuren. Dette gjør at overflatevann i mindre grad ledes vekk fra bygget og øker fuktbelastningen mot muren. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjoner under terreng. - Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nær bygget. Dette tilfører ekstra vannbelastning mot grunnmur og terreng rundt boligen. Dette kan medføre økt fuktpåvirkning, vanninntrenging og behov for tiltak for bedre bortledning av vann. - Terrasser og harde overflater ligger tett inntil bygget og reduserer muligheten for naturlig avrenning og kontroll av terrengforholdene. Dette kan bidra til at fukt blir stående mot bygget over tid. Det anbefales å etablere bedre fall og sikre mer kontrollert bortledning av vann fra taknedløp og terreng.
2.1	Yttervegger
	- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Mangelfull lufting reduserer opptørking og drenering bak kledningen og øker risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan medføre råteskader i kledning og bakenforliggende bygningsdeler over tid. - Overgangen mellom underside av vegg og grunnmur er stedvis utett og mangelfullt utført. Dette gir økt risiko for varmetap, luftlekkasjer og kondensproblemer i overgangssonen. Dette kan medføre følgeskader i trekonstruksjoner og behov for utbedringer. - Det ble påvist sprekker, råte og porøst trevirke i deler av kledningen. Dette viser at motstandsdyktigheten mot vær og fukt er redusert. Dette kan medføre videre nedbrytning med behov for lokale utskiftninger og økt risiko for skader i bakenforliggende konstruksjon. - Deler av kledning og trekonstruksjon ligger nær terreng, og flere spiker er slått dypt inn i bordene. Dette øker fuktbelastningen og svekker materialenes motstand mot vann og værslitasje. Dette kan medføre raskere nedbrytning og behov for vedlikehold og utskifting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktigheten mot vann og værpåkjenning. Dette kan føre til videre nedbrytning og råteskader over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold, justeringer og utskifting av skadde deler. - Enkelte vinduer har varierende funksjon ved åpning og lukking og tar i karmene. Dette gir redusert brukskvalitet og økt slitasje på beslag og rammer. Dette kan medføre behov for justering eller utbedring for å opprettholde normal funksjon. - Utvendig omramming ligger flere steder tett mot beslag, og dette har ført til oppsprekking i materialene. Utførelsen gir økt risiko for at vann blir stående eller ledes inn mot utsatte overganger. Dette kan medføre fuktskader i omramming og tilstøtende konstruksjoner. - Beslag mangler oppbrett på endene og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Dette øker risikoen for vanninntrenging i overgangene rundt vinduer og dører. Dette kan medføre skader i bakenforliggende konstruksjon og behov for lokale utbedringer. - Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Sammen med vinduenes plassering i veggen gir dette økt risiko for vanninntrenging. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og behov for utbedringer. - Kjellervinduer har skader og er plassert utsatt til i forhold til terreng. Dette gir økt risiko for vanninntrenging fra terreng og mot de bakenforliggende konstruksjonene. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i kjelleområdet.

©mstr.no

4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Trevirke ved skorsteinene har sverting og misfarging. Dette kan tyde på tidligere eller pågående fuktpåvirkning i utsatte deler av takkonstruksjonen. Dette kan medføre lokal svekkelse i treverket og behov for nærmere kontroll og utbedring dersom forholdet utvikler seg. - Takkonstruksjonene er begrenset ventilert, og isolasjon ligger tett mot deler av undertaket. Mangelfull ventilering reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgang mellom varm og kald sone. Dette kan medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer over tid. - Det er montert noen enkle understøtter på taksperrene i senere tid, og utførelsen fremstår ikke fagmessig. Dette kan gi redusert bæreevne og føre til svekkelser og nedbøyninger i konstruksjonen over tid. Dette kan medføre behov for nærmere vurdering og forsterkning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Taktekkingen har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer materialenes motstandsdyktighet mot vann over tid, og mose binder fuktighet. Dette kan medføre forkortet levetid og økt vedlikeholdsbehov. - Enkelte shingel og enkelte takstein ved takvinduer ligger ikke godt sammen. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner ved nedbør og snøsmelting. Dette kan medføre fuktskader og behov for lokale utbedringer. - Beslag ved skorstein ligger ikke godt ned mot taksteinen, og det er misfarget trevirke på innsiden. Dette tyder på at det kan forekomme vanninntrenging i området. Dette kan medføre fuktskader i undertak og tilliggende konstruksjoner og bør følges opp nærmere. - Det er sprekker og ujevnheter ved innvendige omramminger av takvinduer. Det ble ikke påvist eller målt fukt ved befaring, men forholdet kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Dette bør holdes under observasjon og undersøkes nærmere dersom forholdet utvikler seg. - Enkelte beslag har avflassing, og deler av vindskiene har sprekker og avflassing. Dette reduserer motstandsdyktigheten mot vann og værpåkjenning. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for lokale utskiftninger.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Stedvis misfarging på undertaket indikerer tidvis kondensdannelser. Dette tyder på at loftskonstruksjonen i perioder tilføres fuktig luft og har redusert opptørkingsevne. Dette kan medføre fuktskader og nedbrytning i undertak og øvrige trekonstruksjoner over tid. - Luftlekkasjer fra oppvarmede rom mot loftet er en sannsynlig medvirkende årsak til kondensdannelsene. Ventiler fra oppholdsrom i 3. etasje slipper også varm luft ut på loftet. Dette øker fuktbelastningen i loftskonstruksjonen og kan medføre videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. - Forholdene tilsier behov for bedre tetting mellom oppvarmede rom og loft, samt vurdering av ventilasjonsløsningen fra rommene i 3. etasje. Dette er viktig for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader i takkonstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Trevirket i terrassekonstruksjonene og gulvene har slitasje som reduserer motstandsdyktigheten mot vann og værpåkjenning. Dette øker risikoen for råteskader og videre nedbrytning over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold, lokale utskiftninger og redusert levetid på konstruksjonene. - Etterslep på vedlikehold har redusert forventet levetid på trevirket. Dette kan føre til økende skadeomfang dersom vedlikehold og utbedringer utsettes. Det anbefales å vedlikeholde overflatene og skifte ut skadde deler ved behov.
7.1.1	Bad leilighet sør 1.etg Overflate vegger og himling
	- Dør og omramming nær våtsone har avflassing og svelling. Dette viser at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid og har redusert motstandsdyktighet mot videre vannbelastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling i dør, omramming og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.
7.1.2	Bad leilighet sør 1.etg Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Gulvet er tilnærmet flatt og har ikke tilfredsstillende fall mot sluket. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid. - Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann blir stående eller renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og behov for utbedringer. - Fliser på gulvet mot vegg mellom dør og toalett har sprukket. Dette viser at overflaten har svekkelser og gir redusert motstand mot videre belastning og fuktpåvirkning. Dette kan medføre videre oppsprekking og behov for lokale utbedringer.
7.1.3	Bad leilighet sør 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og om den har tilfredsstillende fuktsikring. Dette kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. - Dusjkabinettet kan bare flyttes i begrenset grad, og dette reduserer muligheten for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket. Mangelfull tilgang til sluket øker risikoen for at sluket tetter seg og at vann renner ut på gulvet. Dette kan medføre fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp.
7.2.1	Bad leilighet nord 1.etg Overflate vegger og himling
	- Innredningen har fuktskader. Dette viser at materialene har vært utsatt for vann eller høy fuktbelastning over tid og har redusert motstandsdyktighet mot videre påvirkning. Dette kan medføre videre skadeutvikling, redusert funksjon og behov for utbedring eller utskifting av skadde deler. - Dør og omramming i våtsonen har fuktskader. Dette viser at materialene ikke tåler den fuktbelastningen de utsettes for i området. Dette kan medføre videre nedbrytning i dør, omramming og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp. - Det er punktvis misfarging i himlingen. Begrenset bruk eller effekt av avtrekksviften er en sannsynlig medvirkende årsak, og forholdet kan tyde på forhøyet fuktbelastning i rommet over tid. Dette kan medføre skadeutvikling i himlingen og bør følges opp med bedre ventilasjon og kontroll av om forholdet utvikler seg.
7.2.3	Bad leilighet nord 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Dusjkabinettet kan bare flyttes i begrenset grad, og dette reduserer muligheten for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket. Mangelfull tilgang til sluket øker risikoen for at sluket tetter seg og at vann renner ut på gulvet. Dette kan medføre fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke følges opp. - Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og om den har tilfredsstillende fuktsikring. Dette kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. - Det kommer rillede rør opp av gulvet, og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse rørene. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer.
7.3.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	- Vegger med panel i våtsoner er ikke vanntette. Dette gir økt risiko for at fukt og vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer. - Panel på vegger og i tak har sprekker og avflassing. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot fuktpåvirkning over tid. Dette kan medføre videre nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov. - Avtrekksviften trekker svakt. Redusert ventilasjonsfunksjon gir dårligere bortføring av fuktig luft fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning, dårligere opptørking og større risiko for fuktrelaterte skader over tid. - Innredningen har skjevheter og avskallinger. Dette viser slitasje og redusert funksjon og motstandsdyktighet mot fukt ved vanlig bruk. Dette kan medføre behov for vedlikehold, justering og lokale utbedringer.
7.4.1	Bad 3.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Våtromsplatene er ufagmessig utført, har hull etter oppheng og er ikke tette ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer. - Det mangler taklister i deler av taket. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også at overflatene ikke er fullstendig ferdigstilt. Dette kan medføre behov for enkel komplettering og overflatebehandling. - Dør og omramming i våtsonen virker ikke å være utført med fuktbestandige materialer. Eventuell tett overgang mot tettesjiktet kan ikke kontrolleres. Dette gir økt risiko for fuktskader i døren, omrammingen og tilstøtende konstruksjoner over tid.
7.4.2	Bad 3.etg Overflate gulv
	- Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer i gulvet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon dersom vann blir stående eller trenger ned ved gjennomføringene. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer. - Gulvet flater ut i området ved toalett, dusj og sluk. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid.
7.4.3	Bad 3.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ikke godt tettet ved gjennomføringer i gulvet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon dersom vann blir stående eller trenger ned ved gjennomføringene. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer. - Våtromsplatene er ufagmessig utført, har hull etter oppheng og er ikke tette ved gjennomføringer. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og videre skadeutvikling i veggkonstruksjonene.
8.1	Kjøkken leilighet sør 1.etg Kjøkken leilighet sør 1.etg
	- Kjøkkeninnredningen og benkeplaten har avskallinger og begynnende svelling. Enden av benkeplaten er ikke laminert, og dette gjør materialene mer utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler. - Det er knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. Dette kan komme av at innredningen står på gulvet, men det kan også henge sammen med bevegelser eller svakheter i undergulv eller konstruksjoner under gulvet. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for nærmere vurdering dersom forholdet utvikler seg. - Det er ikke montert komfyrvakt. Ved eventuell overoppheting eller feil på koketoppen vil strømtilførselen ikke brytes automatisk. Dette gir økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av kjøkkenet.
8.2	Kjøkken leilighet nord 1.etg Kjøkken leilighet nord 1.etg
	- Kjøkkeninnredningen og benkeplaten har avskallinger og begynnende svelling. Enden av benkeplaten er ikke laminert, og dette gjør materialene mer utsatt for fuktpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler. - Det er knirk i gulvet ved kjøkkeninnredningen. Dette kan komme av at innredningen står på gulvet, men det kan også henge sammen med bevegelser eller svakheter i undergulv eller konstruksjoner under gulvet. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for nærmere vurdering dersom forholdet utvikler seg. - Det er ikke montert komfyrvakt. Ved eventuell overoppheting eller feil på koketoppen vil strømtilførselen ikke brytes automatisk. Dette gir økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av kjøkkenet.
8.3	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	- Kjøkkeninnredningen har slitasje og avskallinger. Dette reduserer overflatenes motstandsdyktighet mot fukt og vanlig bruk og kan føre til videre skadeutvikling over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold og lokale utbedringer. - Vannrørene mangler endetetting og røranlegget fremstår ikke som et komplett rør-i-rør-system. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til et sted der det oppdages raskt. Dette kan medføre skjulte fuktskader i innredning og bakenforliggende konstruksjoner. - Gulvet er skjevt, og laminatet fremstår ufagmessig lagt. Dette gir redusert funksjon og kan føre til bevegelser, åpninger og økt slitasje i gulvoverflaten over tid. Dette kan medføre behov for justering eller utbedring ved senere fornying.
8.4	Kjøkken 3.etg Kjøkken 3.etg

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Kjøkkeninnredningen og benkeplaten har avskallinger og svelling. Dette viser at materialene har vært utsatt for fuktpåvirkning og har redusert motstandsdyktighet mot videre belastning. Dette kan medføre videre skadeutvikling og behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler. - Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Ved en eventuell lekkasje vil vannet ikke stenges automatisk, og skadeomfanget kan derfor bli større. Dette kan medføre fuktskader i kjøkkeninnredning og nærliggende konstruksjoner. - Det er knirk i gulvet, og dette antas å henge sammen med eldre undergulv og konstruksjoner. Bevegelser i gulvet kan gi redusert funksjon og økt slitasje over tid. Dette kan medføre behov for nærmere vurdering og eventuelle utbedringer dersom forholdet utvikler seg.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	- Innsig av vann og begrenset ventilasjon gir økt fuktbelastning på trevirke i kjelleren. Dette reduserer konstruksjonenes opptørkingsevne og øker risikoen for fuktskader, råte og videre nedbrytning over tid. Borebiller og lignende skadedyr trives i fuktige omgivelser og det er økt risko for angrep. Dette kan medføre behov for nærmere undersøkelser og utbedringer. - Muren har synlige utglidninger. Dette viser at konstruksjonen har vært i bevegelse over tid og kan medføre redusert stabilitet i deler av grunnmuren. Dette kan føre til videre skadeutvikling og behov for stabiliserende tiltak dersom forholdet utvikler seg. - Det er stedvise utettheter i undersiden av etasjeskillet. Dette kan gi luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan medføre følgeskader i bjelkelag og øvrige bygningsdeler over tid.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Ved fuktmåling ble det målt verdier i trevirke som er høyere enn anbefalt. Dette viser at konstruksjonene er utsatt for vedvarende fuktbelastning. Dette kan medføre fuktskader, råte og svekkelser i treverket over tid. - Vanninnsig, fuktige forhold og mangelfull ventilering er sannsynlige årsaker til de høye fuktverdiene. Dette gir redusert opptørkingsevne i kjelleren og øker risikoen for videre skadeutvikling i bjelkelag og øvrige konstruksjoner. - Forholdene tilsier behov for nærmere undersøkelser av omfanget av fuktpåvirkningen og vurdering av tiltak som reduserer vanninnsig og bedrer ventileringen i kjelleren. Dette må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og krypkjeller.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Rør-i-rør i etasjene over 1. etasje er ikke utført som et komplett system. Ikke alle rør er ført til fordelerskap med avløp til våtrom, og det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved en eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis ledes kontrollert til våtrom og sluk. Dette kan medføre skjulte fuktskader i konstruksjoner og innredninger. - Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og inngrep i bygningsdeler. - Det ble påvist frakoblede støpejernsrør i kjelleren. Det er uklart om det fortsatt finnes støpejernsrør under boligen i krypkjeller som er i bruk. Eventuelle eldre støpejernsrør som fortsatt benyttes har passert forventet brukstid og kan gi økt risiko for utettheter og lekkasjer. - Det ble ikke lokalisert egne stoppekraner i 2. og 3. etasje. Manglende mulighet for lokal avstenging gjør hurtig skadebegrensning vanskeligere ved en eventuell lekkasje. Dette kan medføre større skadeomfang før vannet stenges. - Flere vannrør er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og trykkslag som over tid kan svekke sammenføyninger og koblinger og føre til lekkasjer. Dette kan medføre behov for lokale utbedringer og økt lekkasjerisiko. - Det er ikke dokumentert at senere endringer på røranlegget er utført av rørlegger. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan arbeidene er utført og om de har fagmessig kvalitet. Flere av de observerte forholdene tyder på at deler av anlegget ikke er fagmessig utført, og dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og framtidige utbedringsbehov.
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

	- To av varmtvannsberederne er fra 2003 og har passert forventet brukstid. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, nedsatt funksjon og svakere energieffektivitet. Dette kan medføre behov for utskifting og framtidige utbedringskostnader. - Varmtvannsberederne er ikke plassert i rom med sluk eller annen tilfredsstillende lekkasjesikring, og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Ved en eventuell lekkasje så kan vann derfor bli stående i rommet og føre til fuktskader i nærliggende konstruksjoner og installasjoner. - Det er skjolder som tilsier at det har vært lekkasje fra tilkobling på toppen av en av de eldste berederne. Dette viser at det allerede har forekommet fuktpåvirkning i området. Dette kan medføre videre lekkasjer og skadeutvikling dersom forholdet ikke følges opp, og utskifting av den aktuelle berederen må påregnes.
10.5	Ventilasjon
	- Ventilasjonsløsningen i bygningen gir ikke tilfredsstillende luftutveksling i alle boenhetene. Dette gir redusert bortføring av fukt og forurenset inneluft. Dette kan medføre høyere luftfuktighet, svakere bokomfort og økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. - Mekanisk avtrekk er etablert på badene, men samlet tilluft og avtrekk fremstår som mangelfullt. Når luftutskiftingen ikke er tilstrekkelig balansert, reduseres effekten av avtrekket og opptørkingen i rom med fuktbelastning blir dårligere. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og større risiko for skader i utsatte rom. - Tilførsel av friskluft skjer via ventiler i vegger, vinduskarmer og himlinger, men løsningen er ikke tilstrekkelig for å sikre god luftutveksling i hele bygningen. Flere rom mangler ventiler for tilførsel av friskluft. Flere ventiler i vinduskarmer er blokkerte. Ventiler i 3.etasje går bare til overliggende kryploft og ikke til friskluft. Dette kan medføre redusert inneluftkvalitet og behov for forbedringer i ventilasjonsopplegget. - Det anbefales å gjennomgå ventilasjonsløsningen i bygningen og vurdere tiltak som gir bedre tilluft, avtrekk og samlet luftutveksling i boenhetene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Natursteinsmuren har stedvise utglidninger og åpninger mellom blokkene. Dette tilsier at bygget har vært i bevegelser over tid og gir redusert tetthet i grunnmuren. Dette kan føre til vanninntrenging, videre skadeutvikling og behov for stabiliserende tiltak i muren. - Det kommer vann inn i kjeller gjennom utettheter i muren. Manglende tiltak med utvendig fuktsikring og drenering gjør at muren og tilstøtende konstruksjoner blir utsatt for vedvarende fuktbelastning. Dette kan medføre fuktskader i kjeller og i overliggende konstruksjoner, samt økt behov for utbedringer og videre undersøkelser. - Det er grunn til å anta at tilsvarende fuktbelastning også kan forekomme i utilgjengelig krypkjeller. Dette kan gi skjulte fuktskader i bjelkelag og øvrige konstruksjoner over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for drenering, utvendig fuktsikring og nærmere kontroll av utsatte konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad leilighet nord 1.etg Overflate gulv
	- Det ble målt motfall fra dusjkabinettet og mot senter av gulvet. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid. - Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann blir stående eller renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og behov for utbedringer. - En flis midt på gulvet har en skade etter sammenstøt eller lignende. Skaden svekker overflatens motstand mot videre belastning og kan føre til videre oppsprekking eller behov for lokal utbedring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	- Belegget på gulvet har utettheter og slitasje. Dette reduserer gulvets motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre fuktskader og behov for utbedringer. - Det er ikke fall mot sluk, og det ble påvist fall bort fra sluket. Dette gjør at bruksvann og eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk som forutsatt. Dette kan medføre vannansamling på gulvet, økt slitasje på overflater og økt risiko for fuktskader over tid. - Det er ikke tilstrekkelig sikring mot lekkasjer ut ved døren. Dersom vann blir stående eller renner ut av våtsonen, kan dette føre til fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. Dette kan medføre skadeutvikling og behov for utbedringer. - Samlet tilstand og utførelse tilsier at badet har vesentlige svakheter i fuktsikringen. Dette kan medføre økende skadeomfang over tid, og rehabilitering av badet må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Vegger med panel i våtsoner er ikke vanntette. Dette gir økt risiko for at fukt og vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av rommet. Dette kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedringer. - Belegget på gulvet har utettheter og slitasje. Dette reduserer gulvets evne til å holde vann på overflaten og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dette kan medføre fuktskader og videre skadeutvikling i gulv og tilstøtende bygningsdeler. - Samlet utførelse og tilstand tilsier at badet ikke har en tilstrekkelig robust fuktsikring. Dette kan medføre økende skadeomfang over tid, og rehabilitering av badet må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	- Det ligger vann på gulv og terreng i kjelleren. Dette skyldes vanninnsig og manglende fuktsikring under og inntil bygget, og gir en vedvarende fuktbelastning på kjelleren. Dette kan medføre fuktskader, dårligere bruksegenskaper og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. - Vannansamlingene må ses i sammenheng med forholdene ved grunnmur, drenering og terreng. Samlet gir dette økt risiko for fortsatt vanninntrenging og høy fuktbelastning i kjelleren. Dette kan medføre behov for utbedringer og videre undersøkelser av omfang og konstruksjonenes tilstand.

©mstr.no

www.bmtf.no

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Egil Holmefjord	Njord Egilson Holmefjord

Gateadresse
Sandesundsveien 79A, B og C

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1724

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90151722

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: 193260055

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad 3 etg. Nytt gulv og vegger

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Naturlig litt skjevhet etter som huset er bygget i 1896

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 leiligheter i bygget. 4 enheter.

Document reference: 193260055

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjente siste del våren 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent våren 2026

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: 193260055

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: 193260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Holmefjord	00a20f509fa1ef4d9eaea20287a78d4cc0fcbe40	27.04.2026 16:15:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Njord Holmefjord	f711d84a3debf928083b15547ebb8bb1cf8ef253	17.04.2026 06:59:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260055

- 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

Sandesundsveien 79A

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 430 elever, 37 klasser	5 min 0.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min 2.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	7 min 2.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata 44 Linje 136	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km
Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.8 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim	12 min
Kiwi Borg	14 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	15 min
Vitusapotek Sarsborg	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	16 min

SPORT

Sandesundsveien skole	5 min
Sarpsborghallen - flerbrukshall	9 min
InterPadel Sarpsborg	12 min
SATS Sarpsborg	15 min

«Kort til sentrum, men lavt støynivå. Rolig og trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

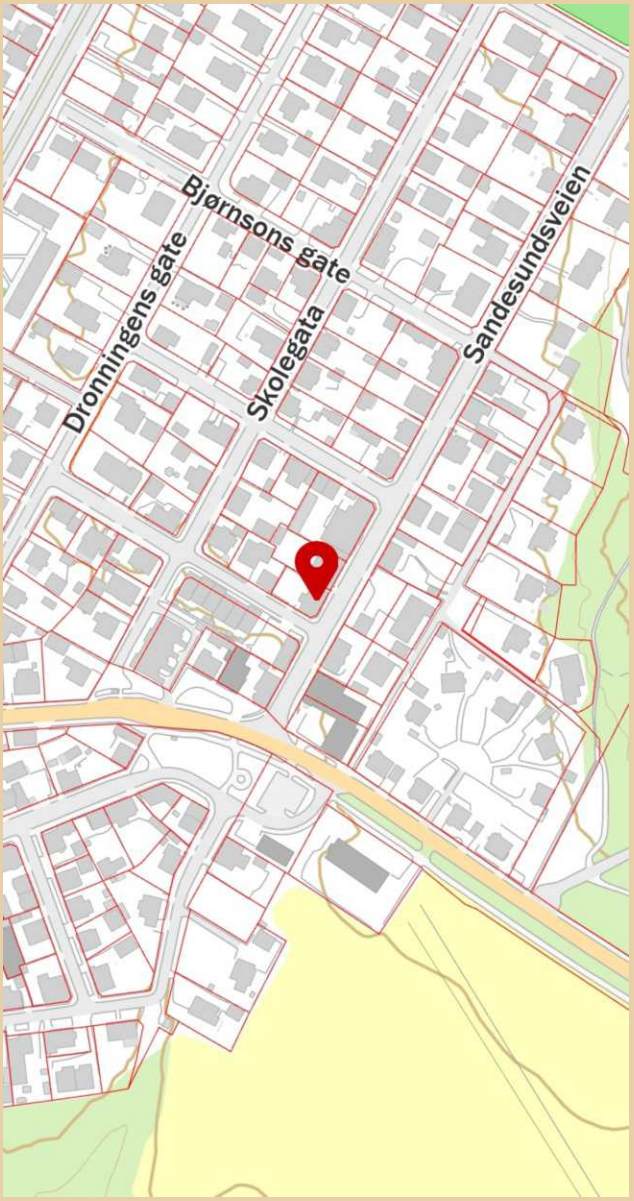
Gateparkering
Lett 89/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

SPERREVIK ANLEGGSERVICE AS
c/o Ronny BjørnestadDyngelandsvegen 119C
5226 NESTTUN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-25/00600-17	19.02.2026

Tillatelse til tiltak er gitt - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i tredje etasje - fasadeendring - Sandesundsveien 79C

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 691 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPERREVIK ANLEGGSERVICE AS
Tiltakshaver: Njord Egilson Holmefjord

Vedtak

1. Sarpsborg kommunen godkjenner søknad om bruksendring som vi mottok 6.5.2025 / komplett 13.2.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.), § 20-3 på følgende vilkår:

   1.1. Du monterer stigene som har samme farge som veggen de står til. Vilkåret er hjemlet i sentrumsplanen §§ 4.15 h. og 5.9 a. i..

2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	Mai 2025	6.5.2025	BYGG-25/00600-1
Fasadetegninger - revidert	21.1.2026	21.1.2026	BYGG-25/00600-12
Plantegning 3. etasje og snitt - revidert	21.1.2026	21.1.2026	BYGG-25/00600-12

3. For alle søknadspliktige tiltak etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2025 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1	Grunngebyr	kr. 385
C.2.2.1.	Bruksendring	kr. 13.200
C.2.3.6.	Fasadeendring annen boligbebyggelse	kr. 17.600
	Gebyr	**kr. 31.185**

MERK: D.4.2 Søknad om ferdigattest faktureres separat.

Saksopplysninger
Tiltaket gjelder bruksendring fra bod til kjøkken i 3. etasje. Det er 13 m^2 bruksareal som er endret fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (kjøkken).

Videre søker du om fasadeendring ved å ta ned to utfellbare stiger og montere to fast monterte rømningsstiger med ryggbøyle. Stigene er montert på gavlfasede mot Sandesundsveien 77 (Fasade nord). Videre må du bytte de to rømningsvinduene på denne fasaden. De to midtpostvinduene har 41 cm åpningsbredde, og den ligger under kravet til minst 50 cm bredde som gjelder for rømningsvinduer, jf. dokument 14/05211-12 øvre bilde på side 3 (360 historisk base).

Ombyggingen er allerede utført, og det søkes derfor om godkjenning i etterkant. Kommunen har opprettet tilsynssak, jf. saksnummer ULOV-23/00231. Tilsynssaken vil ikke kunne avsluttes før det foreligger ferdigattest.

Bygningen er SEFRAK-registrert.

Ansvar
Du har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Gjennomføringsplan datert 6.5.2025, versjonsnummer 1 (dokument BYGG-25/00600-1) til grunn for behandling av søknad om tillatelse til tiltak.

Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

Plangrunnlag
Plangrunnlag Eiendommen er i kommunedelplan for sentrum for 2019 - 2031 avsatt til sentrumsformål med bestemmelsesområde suburban tett bebyggelse. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone og bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø (H570_09), hensynssone kulturlandskap (H550_01) og hensynssone ras- og skredfare (H310_01). Kulturmiljøet og kulturlandskapet er av nasjonal verneinteresse. Tiltaket er i samsvar med planen.

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
Det foreligger uttalelse i brev av 13.2.2026 fra seksjon kulturarv i Østfold fylkeskommune. Det påpekes at stigene bør være mer diskret ved å ikke har ryggbøyle og å ha samme farge som veggen.

Vår vurdering
En stige uten ryggbøyle vil fravike den preaksepterte ytelsen som er gitt i byggteknisk forskrift, og et slikt fravik vil kreve en analyse. Analysen måtte da dokumentere at de alternative løsningene som er valgt er likeverdige med de preaksepterte.

Stige med ryggbøyle som rømningsvei utgjør allerede minstekravet til rømning, og da vil det heller være nødvendig med enda mer skjemmende tiltak som for eksempel utvendig rømningstrapp for å oppnå en tilsvarende sikring mot fall.

Når det gjelder fargebruken viser vi til vilkår 1.1. i vedtaket og vurderer at kontrasten blir noe dempet.

Grunnforhold
Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling.

En bruksendring, skifte to vinduer og ta ned / å sette opp to rømningsstiger skal normalt ikke påvirke eller bli påvirket av dette, men om det allikevel skal utføres arbeider som kan påvirke grunnen og det oppstår usikkerhet om grunnforholdene, stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Vi forutsetter at du legger prinsippene angitt i «Vedlegg 2: Gjennomføring av K0-tiltak uten forverring» i veilederen «1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» til grunn for arbeidene. Klikk her eller gå inn på Norges vassdrags- og energidirektoratets nettside.

Støyforhold
Sentrumsplanens temakart for støy viser at eiendommen ligger i gul støysone. De støyfaglige vurderingene skal ligge i tiltaket hos ansvarlig søker, og hører inn under prosjekteringen av tiltaket.

Naturmangfold
Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (heretter kalt nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Overvann, vann og avløp
Det er ikke tillatt å føre tak- og overvann til kommunal overvannsledning. Takvann og vann fra øvrige utvendige flater skal ledes til terreng og håndteres på egen grunn gjennom fordrøyning og infiltrasjon, slik at det ikke medfører fare for vannsig, ras eller utglidning mot naboeiendommer.

Avdeling drift og forvaltning VA har ingen kommentarer til søknaden.

Adkomst
Det opplyses at eksisterende adkomst ikke endres. Kommunen legger til grunn at tomta er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

Nabovarsel
Det er ikke sendt nabovarsel. Vi krever ikke nabovarsling, da naboer ikke blir berørt, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

Estetiske krav
Etter kommunens skjønn innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-

post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

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

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Annen viktig informasjon

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Ansvarlig foretak må sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Kommunen kan pålegge umiddelbart opphør av bruk samt ilegge tvangsmulkt dersom ulovlig bruk fortsetter uten at midlertidig brukstillatelse / ferdigattest er gitt.

Når tiltakene er ferdig, skal ansvarlig søker søke om ferdigattest på eget skjema.

Søknad om brukstillatelse skal ha følgende vedlegg:

- Gjennomføringsplan.

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må det søkes om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Med hilsen

Christian Emmerich
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 48151039
Epost: christian.emmerich@sarpsborg.com

Velg leder.
Velg tittel.
Velg enhet.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
Njord Egilson Holmefjord

Utskriftsdato: 16.03.2022

Sarpsborg kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	691	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3003/201501/Dokumenter/SENTRUMSPLAN2019-2031_BESTEMMELSER%20-%20datert%2014.04.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 357 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Suburban tett bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 357 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	359 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_03

Delareal	359 m^2
BestemmelseOmrådenavn	H570_3
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal	359 m^2
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	251 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_01

Delareal	251 m^2
BestemmelseOmrådenavn	H550_1
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Id	12020
Navn	Kvartal 214 - Sandesund
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.07.1978
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3003/12020/Dokumenter/1220.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Gangvei **Feltnavn** Gangvei/fortau

Utskriftsdato: 16.03.2022

Eiendomskart for eiendom 3003 - 1/691//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	358,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6572492,41	**Øst**	619733,49	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6572482,12	619741,78	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,19	
2	6572480,87	619739,11	58 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,95	
3	6572489,99	619719,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	21,55	
4	6572503,94	619725,63	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,21	
5	6572500,99	619732,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,16	
6	6572494,17	619747,14	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,47	

Sarpsborg kommune

Plus arkitekter AS
Kirkegata 53
1721 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/10836-23	06.03.2014

Ferdigattest er gitt - gnr 1 bnr 691 - Sandesundsveien 79 - bruksendring - Millennium Eiendom AS

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 14.2.2014, komplett 5.3.2014.

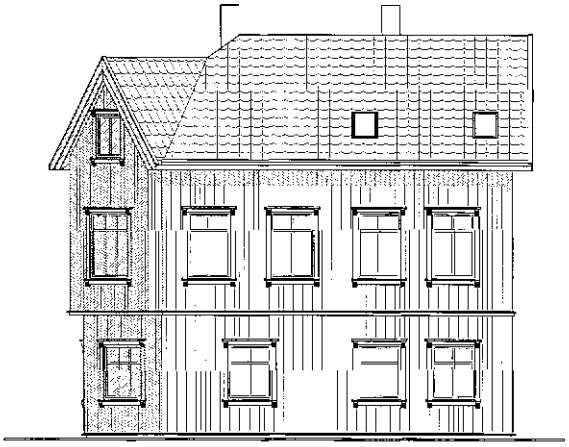
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

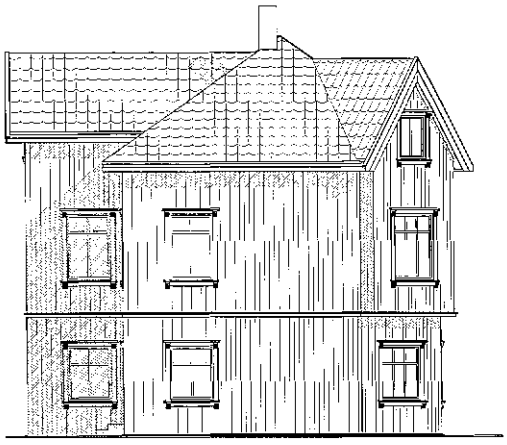
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Lars Erik Kristiansen
Saksbehandler Enhet byggesak landbruk og kart



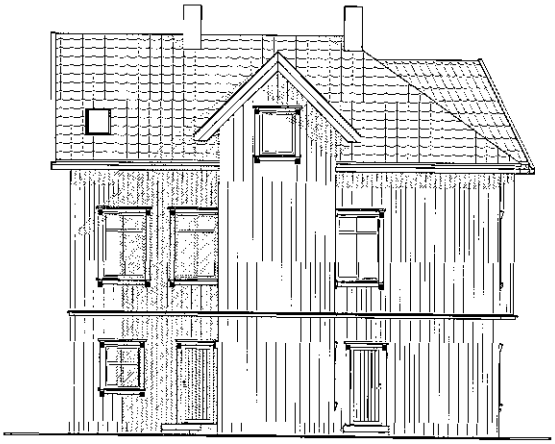
FASADE MOT ØST



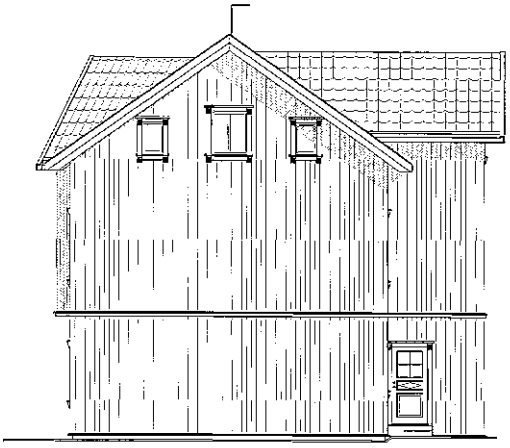
FASADE MOT SØR

REV	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER	MILLENIUM EIENDOM	M: 1:100	DATO 16.10.07
BYGGESTED	SANDESUNDVEIEN 79 1/691	KONTROLLERT	
KOMMUNE	SARPSBORG	PROSJ.NR.	07-074
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGNINGSTYPE FASADER	TEGNINGSNR.	102
	ARKITEKT KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1194, VALAS-KJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ IKKE VISES TIL, ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



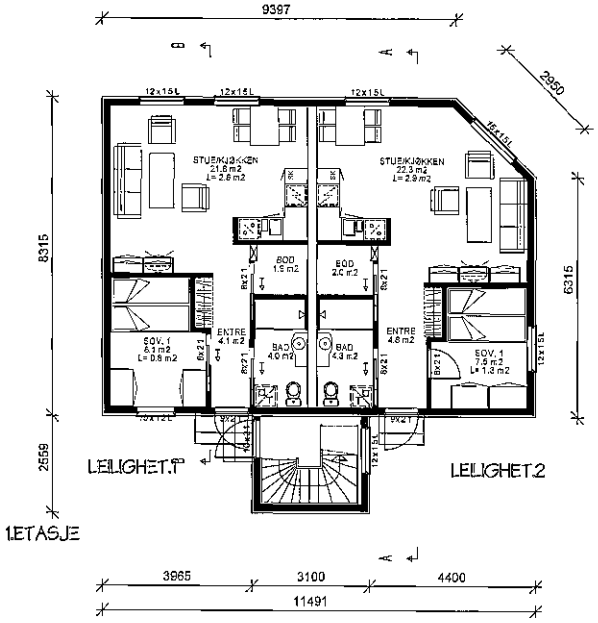
FASADE MOT NORD



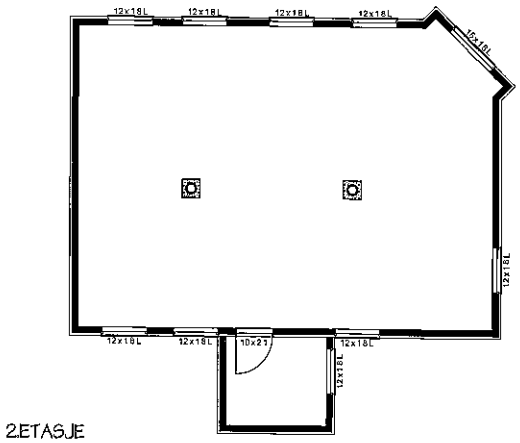
FASADE MOT VEST

REV	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
TILTAKSHAVER	MILLENIUM EIENDOM	M/U 1:100	DATO 16.10.07
BYGGEPLASS	SANDESUNDVEIEN 79 1691	KONTROLLERT	
KOMMUNE	SARPSBORG	PROSJEKT 07-074	
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN.TYPE FASADER	TEGN.NR. 101	
	ADRESSE: KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



1ETASJE

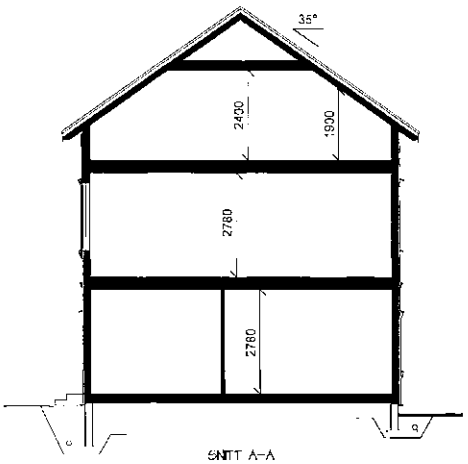


2ETASJE

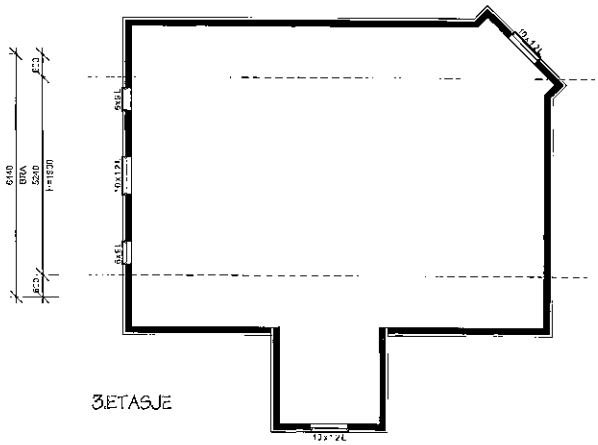
	BRA		
LEILIGHET.1	41,6 m2	1.ETG	87,5 m2
LEILIGHET.2	42,6 m2	2.ETG	67,6 m2
	m2	3.ETG	71,1 m2
SUM LEILIGHETER	84,2 m2	TRAPPE HUS 6,6m2 X 3 ETG	20,7 m2
GRUNNFLATE =	102,6 m2	SUM=	268,8 m2
BYA =	102,6 m2		

A	REV.	B.H	02.07.08
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	MILLENIUM EIENDOM	M/L 1:100	DATO 16.10.07
BYGGEPLASS:	SANDESUNDVEIEN 79 1/691	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	SARPSBORG	PROSJEKT:	07-074
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN.TYPE: PLAN	TEGN NR.:	103
	ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



SNITT A–A



3.ETASJE

REV	BESKRIVELSE	DATO	
TEGNEMÅLES	MILLENIUM EIENDOM	M: 1:100	DATO 02.07.05
BYGGEMÅLE	SANDESUNDVEIEN 79 1:691	KONTROLLERT	
KOMMUNE	SARPSBORG	PROSJEKT 07-074	
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN TYPE PLAN- SNITT	TEGN NR 100	
	ARKITEKT KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VAR ASKJOLD 1705 SARPSBORG T: 69121910 FAX: 69121919	

TEGN INGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING AS

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	358.9
Etablert dato	29.05.1899	Historisk oppgitt areal	359,7
Oppdatert dato	08.01.2021	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/691
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.11.2003	J 126/03		0105-1/1972 (121,3), 1/691 (-121,3)
Kartforretning Kartforretning	27.12.1956	S/35		1/691 (481)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.05.1899			1/670 (-472), 1/691 (472)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572492.41	619733.49	0	Ja	358.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLMEFJORD EGIL F041067*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HELLDALSHAUGEN 35 5226 NESTTUN	Bosatt (B)
HOLMEFJORD NJORD EGILSON F220795*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sandesundsveien 79B 1724 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Sandesundsveien 79 A — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	112 NINIVE	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 GAMLE SARPSBORG		

Vegadresse: Sandesundsveien 79 B — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	112 NINIVE	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 GAMLE SARPSBORG		

Vegadresse: Sandesundsveien 79 C — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	112 NINIVE	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 GAMLE SARPSBORG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	375438		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1897
2	375438	1	Ombygging	Bygging avlyst (BA)	25.02.2013
3	375438	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	06.03.2014
4	375438	3	Ombygging	Ferdigattest (FA)	11.06.2018
5	146000436		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
6	146001513		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 375438: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 14.06.1897

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	290
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	290
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	265
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	265
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	111
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.06.1897	15.06.1897

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandesundsveien 79A	H0101	1/691	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sandesundsveien 79B	H0101	1/691	42	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sandesundsveien 79C	H0201	1/691	167	9	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	73	0	73	82	0	82
H02	1	94	0	94	73	0	73
H01	2	108	0	108	110	0	110
K01	0	15	0	15	0	0	0

2: Bygningsendring 375438-1: Ombygging, Bygging avlyst 25.02.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	-52

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	-52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.10.2008	16.10.2008
Bygging avlyst	25.02.2013	05.03.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandesundsveien 79A	H0101	1/691	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sandesundsveien 79C	H0102	1/691	43	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	-52	0	-52	0	0	0

3: Bygningsendring 375438-2: Ombygging, Ferdigattest 06.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	98
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-83
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	110
Har heis	Nei	BTA Annet	-93
Vannforsyning		BTA Totalt	17
Avløp		Bebygd areal	111
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.02.2013	05.03.2013
Igangsettingstillatelse	15.04.2013	30.04.2013
Ferdigattest	06.03.2014	07.03.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandesundsveien 79A	H0101	1/691	41	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Sandesundsveien 79B	H0101	1/691	42	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	98	-83	15	110	-93	17

4: Bygningsendring 375438-3: Ombygging, Ferdigattest 11.06.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.06.2018	07.06.2018
Igangsettingstillatelse	06.06.2018	07.06.2018
Ferdigattest	11.06.2018	12.06.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandesundsveien 79C	H0201	1/691	0	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0

5: Bygning 146000436: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		27.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/691	-	-	-	-	-

6: Bygning 146001513: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		27.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/691	-	-	-	-	-

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/691
Adresse: Sandesundsveien 79A
Dato: 16.03.2022
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 eiendomsgrensene. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3003 1/691		
Utskriftsdato	16.03.2022	**Antall datasett**	23

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.

5 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- SENTRUMSPLANEN
- Kulturminner - SEFRAK
- REGULERINGSPLAN

18 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.03.2022



Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund	-	Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	



Om datasettet

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

Tegnforklaring

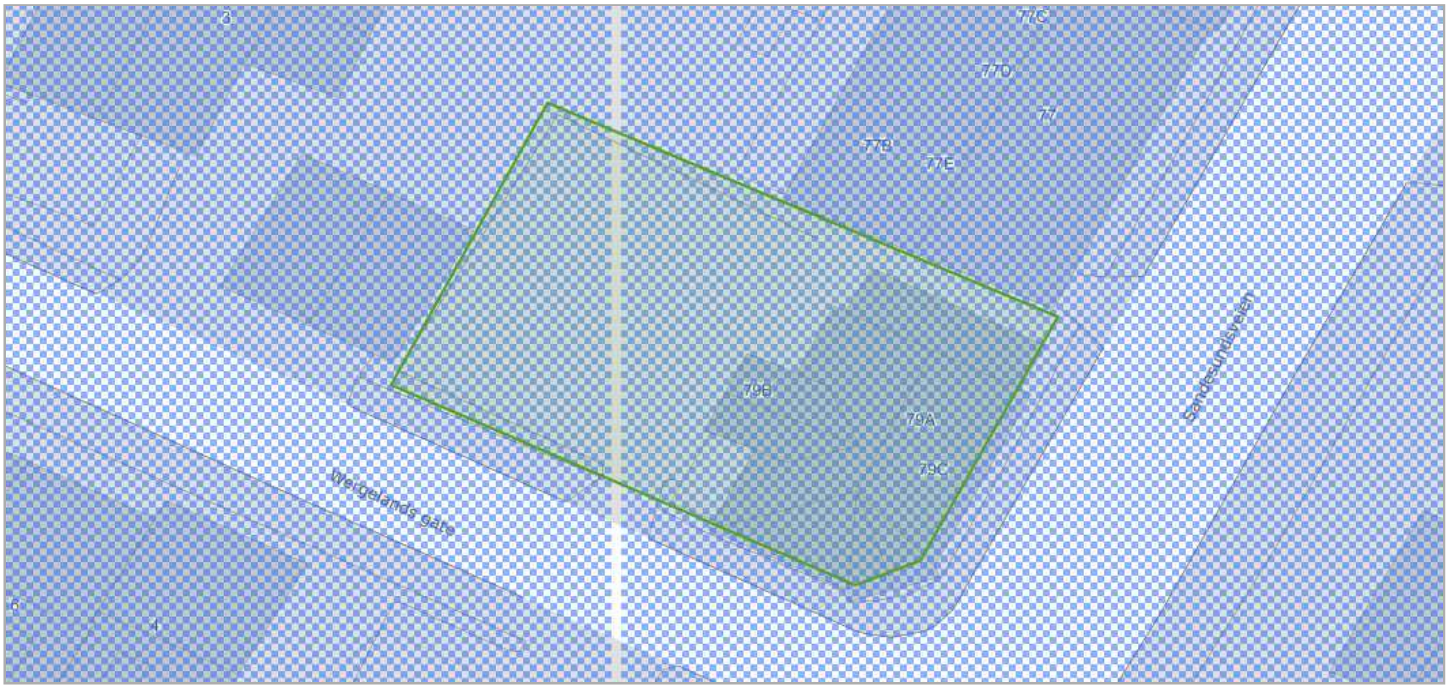
Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0112-008	VANINGSHUS, SANDESUNDSVEIEN 79	Annet SEFRAK-bygg
0105-0112-009	UTHUS, SANDESUNDSVEIEN 79	Ruin eller fjernet objekt

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.03.2022



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)

REGULERINGSPLAN

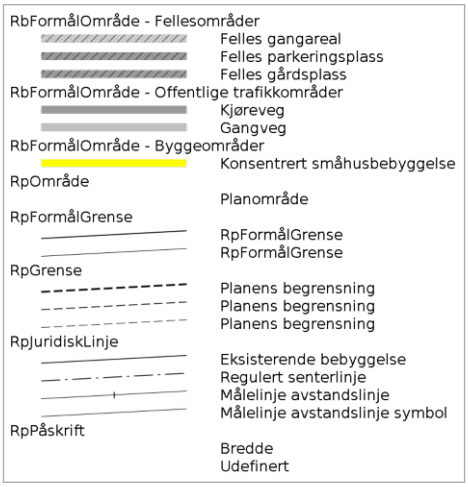
Kilde	Kommunene	Versjon	16.03.2022



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

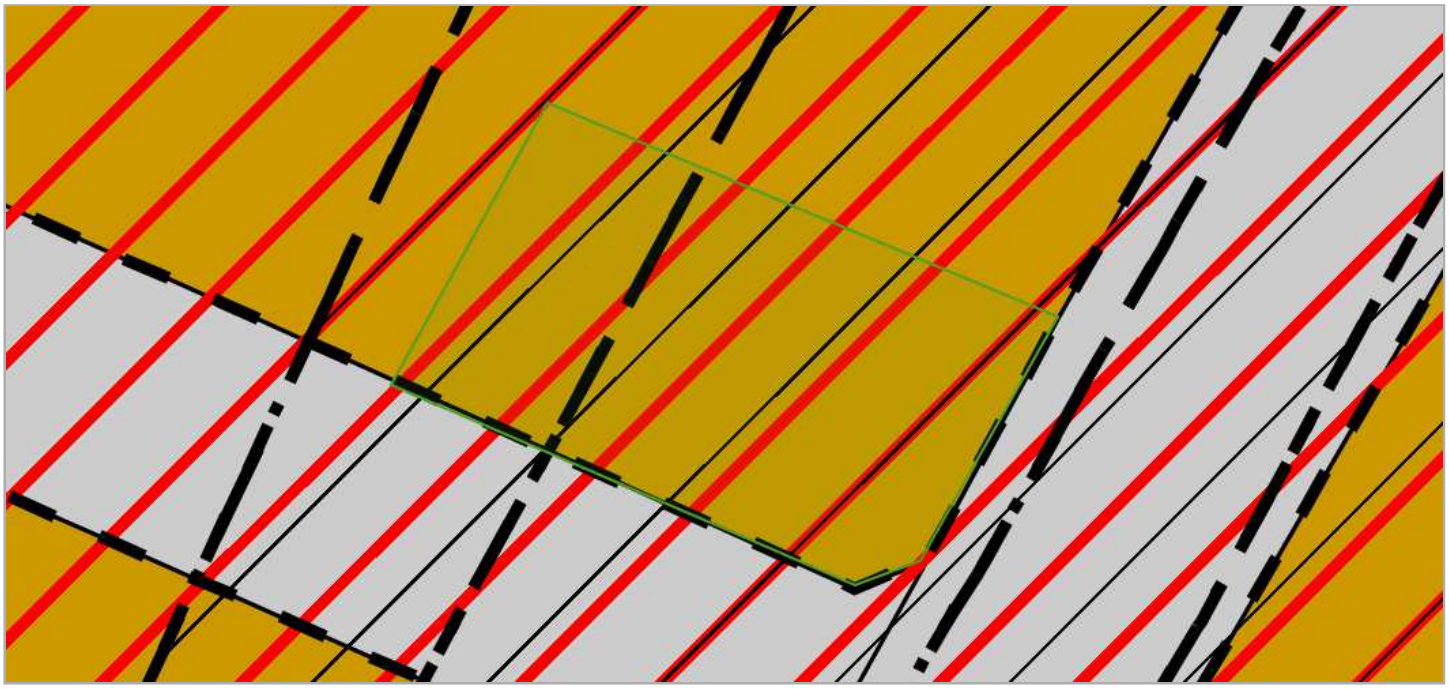
PlanID	Plannavn	Link
12020	Kv. 214 - Sandesund	Planregister (https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3003/gl_planarkiv.aspx?knr=3003&planid=12020)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Gangvei/fortau	(322) Gangvei	-

SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.03.2022



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum. Se plananalysen for mer informasjon. Kulturminner: For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3003/gl_planarkiv.aspx?knr=3003&planid=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(550) Hensyn landskap	H550_01
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_03

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Utskriftsdato: 16.03.2022

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.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	691	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Bruksenheter

BruksenhetID	Adresse	Bygningsnummer	Bolignummer
6253486299	Sandesundsveien 79C, 1724 SARPSBORG	375438	H0201
479838567	Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG	375438	H0101
479838566	Sandesundsveien 79B, 1724 SARPSBORG	375438	H0101
454929515	Sandesundsveien 79B, 1724 SARPSBORG	375438	H0101
454929514	Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG	375438	H0101
200078593	Sandesundsveien 79C, 1724 SARPSBORG	375438	H0102
200078590	Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG	375438	H0101
26683621	Sandesundsveien 79C, 1724 SARPSBORG	375438	H0201
27042986		146001513	0000
27042305		146000436	0000

Situasjon

Enhet		Røykvarslere		Slukkere			
BruksenhetID	FagID	Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
26683621	122727	0	0	0	0	0	0
479838566	122674	0	0	0	0	0	0
479838567	100029	0	0	0	0	0	0

Ildsted

BruksenhetID	FagID	Produsent	Modell	Installert dato

Tiltak, tilsyn og feiing

Enhet		Siste tiltak bruksenhet			Siste tiltak røykløp		
BruksenhetID	**FagID**	**Type**	**Dato**	**Status**	**Type**	**Dato**	**Status**
26683621	122727		-			-	
479838566	122674		-			-	
479838567	100029	Tilsyn	07.05.2013	Ikke utført	Feiing	03.12.2014	Ikke utført

Avvik og anmerkninger

Bruksenhet 26683621 (122727)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 479838566 (122674)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Bruksenhet 479838567 (100029)

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

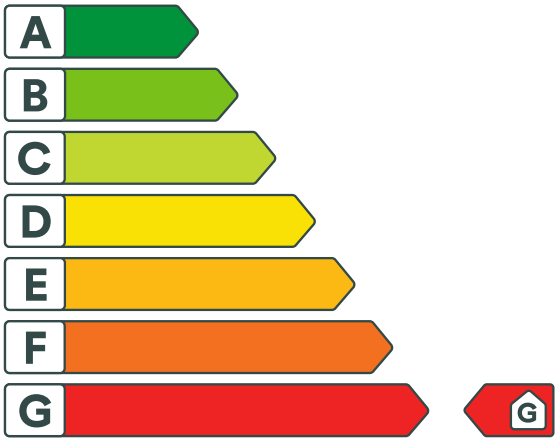
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

enova

Energiattest



Adresse **Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **05.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308028**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **375438**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **691**
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 **1897**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **259,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **259,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **495,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **521,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **135 086 kWh**

Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG

Detaljering

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

Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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

Utskriftsdato: 16.03.2022

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.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	691	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandesundsveien 79A, 1724 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
57961633	956	06.01.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	244

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandesundsveien 79A, B og C, 1724 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 691, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
