PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

PROST KROGS VEI 35 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

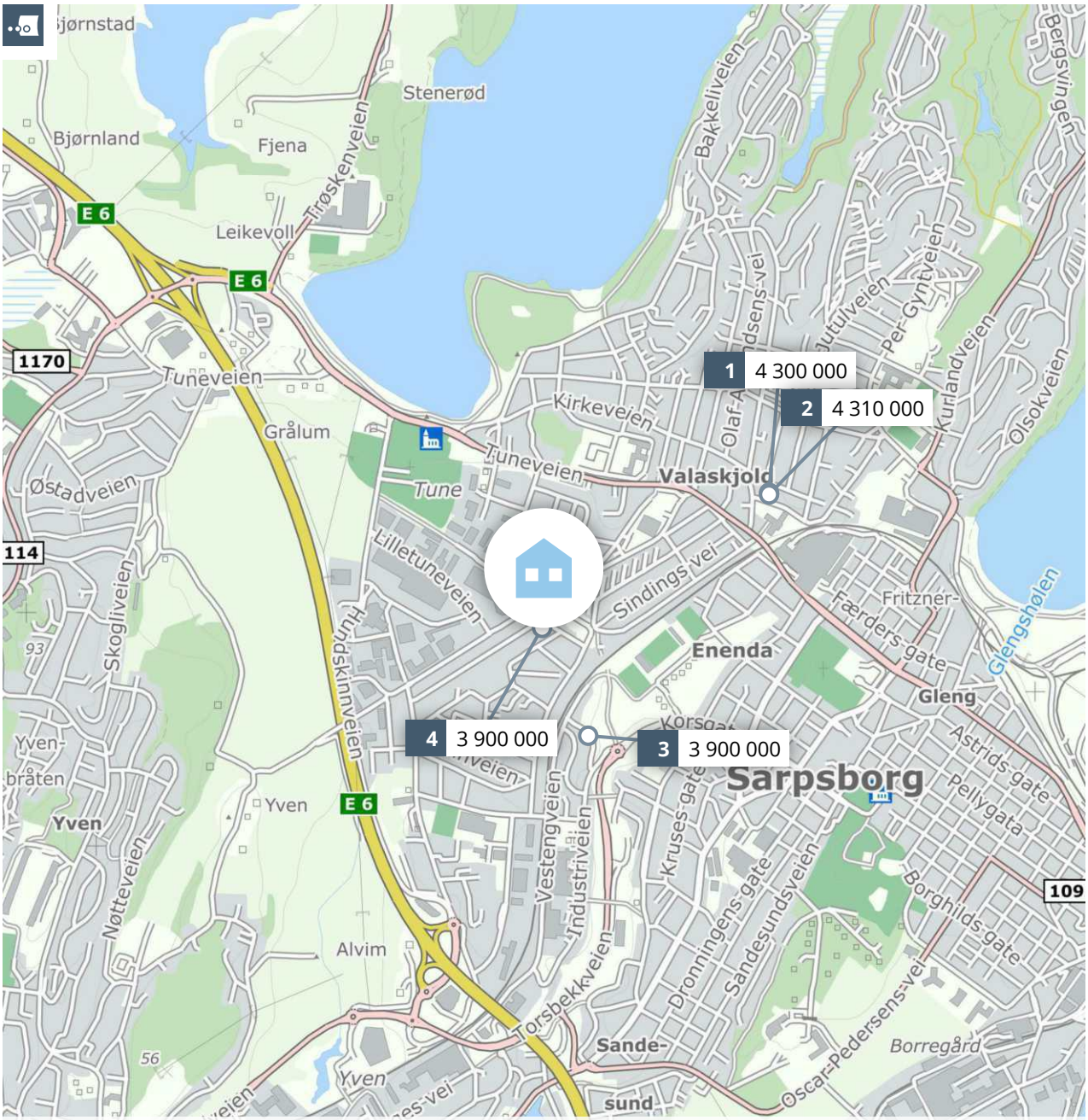
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PROST KROGS VEI 35 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 06.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prost Krogs vei 35 A, 1710 SARPSBORG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 2063 BNR 463 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS TUNE

Verdivurdert til

4 100 000

-	4 100 000	36 937
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	7 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Torvvei 11 A 101 m² 2017 632 m² 3 sov	10.07.2025	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**42 574**
2	Gamle Torvvei 11 B 100 m² 2017 633 m² 3 sov	13.04.2025	4 400 000	**4 310 000**	0	4 310 000	**43 100**
3	Einar Grimms vei 1 A 164 m² 1954 312 m² 3 sov	04.07.2025	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**23 780**
4	Hjersings vei 32 147 m² 1962 817 m² 4 sov	18.01.2024	3 800 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**26 531**

innholdsrik bolig fra 2014 med attraktiv beliggenhet på populære Lande. Boligen har en gjennomgående lys standard, praktisk planløsning og flotte uteområder som passer godt for både familier og par.

1. etasje består av entré, bad/vaskerom, soverom, teknisk bod og en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt terrasse på ca. 23 kvm med tilhørende hage. I 2. etasje finner du en ekstra stue, to soverom og et flislagt bad med badekar.

Boligen disponerer carport med elbillader og utvendig bod på ca. 7 kvm. Beliggenheten er familievennlig med kort vei til skoler, barnehager, Tune Handelsområde, Tunevannet, Sarpsborgmarka, kollektivtransport og E6.

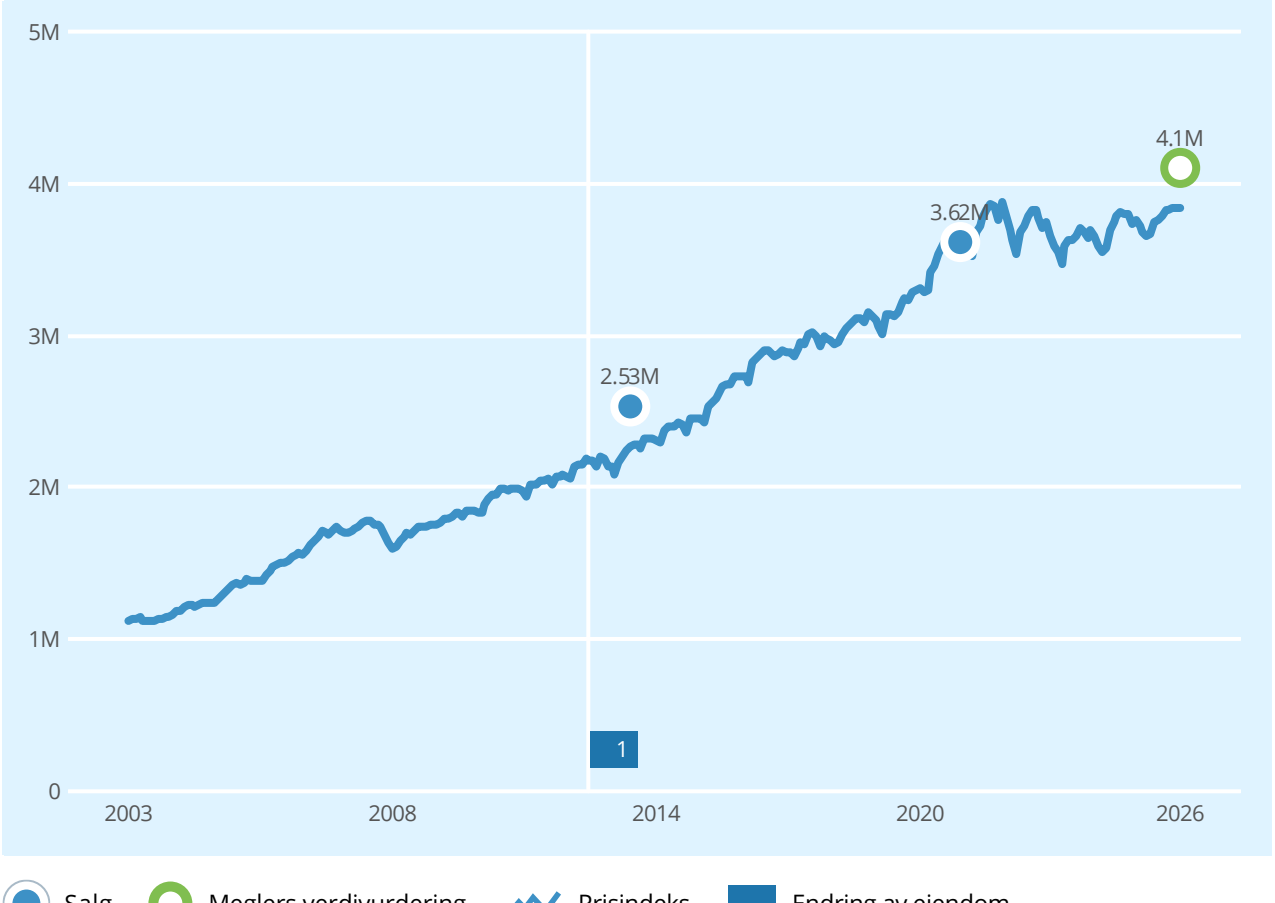
Høydepunkter:
Oppført i 2014
3 soverom
2 stuer
2 flislagte bad
Sydøstvendt terrasse på ca. 23 kvm
Hage
Carport med elbillader
Utvendig bod på ca. 7 kvm
Familievennlig og sentral beliggenhet

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.09.2021	14.09.2021	17.11.2021	3 350 000	3 620 000	0	3 620 000
30.01.2014	25.04.2014	10.06.2014	2 580 000	2 530 000	0	2 530 000

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

32
tomannsboliger
til salgs

3.7M
3.6M
3 493 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

25
tomannsboliger
solgt

3.6M
3 492 000 Prisantydning i snitt
3 446 000 Salgspris i snitt
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
137
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 937 Prost Krogs vei 35 A
Totalpris 4 100 000

32 354 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

29 530 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Prost Krogs vei 35A
1710 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2063, **Bnr.** 463, **Snr.** 1

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
111 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**9**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **29/06/2026** Rapportdato : **05/08/2026**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Prost Krogs vei 35A, 1710 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2063, **Bnr.** 463, **Seksjonsnr.** 1
Hjemmelshaver	Ashica Chhetri
Eierform	Selveier tomannsbolig (vertikaldelt)
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2014
Tomtestørrelse	Eiet tomt 632 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert bolig.
Hvem var til stede	Selger var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	61	-	-	23
2. etg	50	-	-	-
Sum	**111**	**-**	**-**	**23**
Sum BRA	**111**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Bod	-	7	-	-
Sum	**-**	**7**	**-**	**-**
Sum BRA	**7**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	-
2. etg	-

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre/trapp
Bad/vaskerom
Soverom
Teknisk bod
Kjøkken/stue

2. etg:

Stue
Soverom ved trapp
Bad
Soverom

BRA-e

Annet

Bod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med MDF-plater og slettmalte flater. Himlingene er utført med slettmalt tak. Gulvene består av fliser i entre/trapp og parkett i øvrige rom. Det er registrert normal slitasje på overflatene generelt.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
111 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 2014. Fundamenteringen er utført som plate på mark, og drenering er naturlig drenering. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med trekledning. Vinduer er satt inn.

Takkonstruksjonen er utført som saltak og pulttak. Undertak er utført med impregnerte trefiberplater, og taktekking er utført med takstein og asfaltbelegg. Det er oppført terrasse i trekonstruksjon.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark — Drenering: Naturlig drenering (fra 2014)

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk

Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak, Pulttak

Undertak:
impregnerte trefiberplater

Taktekking:
Takstein, Asfaltbelegg

Vinduer:
2-lags glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Bod

Byggemetode	Støpt gulv og vegger av bindingsverk. Tett dør.
Innhold	Bod

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, som bidrar til et godt inneklima. VVS-anlegget benytter rør-i-rør, og varmtvannsberederen er av merket Høiax. Det elektriske anlegget er skjult og har 17 sikringer. Installasjonen ble utført ved byggeår.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med asfaltert gårdsplass. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på eiendommen.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Annet

Innvendige overflater

1.etg:
ENTRE/TRAPP 8,1 m²: mdf-plater, slett hvitmalt, fliser
BAD/VASKEROM 5,4 m²: fliser, slett hvitmalt
SOVEROM 11,7 m²: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
KJØKKEN/STUE 29,7 m²: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat
TEKNISK BOD 1,6 m²: mdf-plater/gips, slett hvitmalt/trapp, fliser

2.etg:
STUE 23,8 m²: slettmalt/mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED TRAPP 9,5 m²: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM 9,4 m²: mdf-plater, slett hvitmalt, parkett
BAD 6,2 m²: fliser, slett hvitmalt, fliser

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

Teknisk bod

- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
- Alder grunnmur: 2014
- Type grunnmur: Plate på mark
- Beskrivelse grunnmur: Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen.
- Type drenering: Naturlig drenering
- Beskrivelse drenering: Ved byggemåte som dette så løses som oftest drenering med at overflatevann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.
- Alder drenering: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Det er registrert utette skjøter i ringmuren som vurderes å gi risiko for fuktopptrekk i betongkjernen og økt fuktbelastning mot nærliggende bygningsdeler. Materialet i elementene anses å være lett antennelig og bør tildekkes; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Utette skjøter i ringmur.

Skjøter i ringmur er ikke utført med skjøtestykker eller egnet fugemasse.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir risiko for fuktopptrekk i betongkjerne og nærliggende bygningsdeler. I tillegg så er materialet i elementene lett antennelig og bør tildekkes.

Anbefalte tiltak

Fuge skjøter med egnet masse.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmuren består av en ringmur med plate på mark som fundamentering. Det er registrert utette skjøter i ringmuren, noe som kan føre til fuktopptrekk i betongkjernen og nærliggende bygningsdeler. Materialet i elementene er lett antennelig og bør tildekkes for å redusere brannrisiko. Selv om terrengfallet ikke er vurdert, kan de utette skjøtene øke risikoen for fuktinntrengning. Det anbefales å utbedre skjøtene for å hindre fuktproblemer og sikre bedre beskyttelse av bygningsdelene.

TG 2

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Asfaltert, Gress
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur, slik at overflatevann kan bli stående mot ringmuren. Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende bygningsdeler, og utbedring anbefales. Videre oppfølging bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur

Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at det skal gis TG-2 ved terrengforhold som inntil denne boligen.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gjør at vann kan bli stående mot ringmur og føre til skader på denne og nærliggende bygningsdeler over tid.

Anbefalte tiltak

Påregne hyppigere vedlikehold enn normalt for bygningsdeler mot og nære terrenget.

Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert manglende fall fra grunnmur, noe som kan føre til at vann blir stående mot bygningen. Dette kan over tid skade grunnmuren og nærliggende bygningsdeler. For å redusere risikoen for fuktskader, anbefales det å justere terrenget slik at vannet ledes bort fra bygningen. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2014
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2014
- Er det påvist lufting/ventilering: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert sprekker og porøst trevirke i trekledningen, spiker som er slått dypt i bord og kledning plassert nær terreng, samt manglende sikring mot skadedyr. Forholdene gir redusert motstandsdyktighet mot vann og økt fuktbelastning, økt vedlikeholdsbehov må påregnes, og utbedring samt videre undersøkelser anbefales.

1. Avvik/Årsak: Sprekker og porøst trevirke.

Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes vedlikehold, overflatebehandling og lokale utskiftinger.

2. Avvik/Årsak: Spiker dypt i bord og bord nære terreng.

Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene.

Risiko/Konsekvens

Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

Anbefalte tiltak

Planlegge ekstra vedlikehold ved utsatte steder som nære terreng og der spiker er slått dypt i bordene.

3. Avvik/Årsak: Manglende sikring mot skadedyr

Det mangler sikring mot inntrenging av skadedyr i hjørner bak kledning.

Risiko/Konsekvens

Inntrenging av skadedyr kan føre til følgeskader i lukket konstruksjon og vindtett sjikt.

Anbefalte tiltak

Utføre egnet tetting ved hjørner uten at lufting blokkeres.

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 2014. Det er registrert sprekker og porøst trevirke, samt spiker som er dypt i bordene og bord som ligger nære terreng. Disse forholdene kan føre til økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen mot vær og vind. Manglende sikring mot skadedyr kan også føre til skader i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadene og sikre mot skadedyr for å redusere risikoen for følgeskader.

Bilder



TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Ikke valgt
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer er registrert med stedvis utetthet mellom karmer og utvendig omramming, noe som medfører redusert tetthet og økt fuktbelastning på omramming og tilstøtende konstruksjoner. For ytterdør og terrassedør er det registrert behov for justering, og økt slitasje på dørblad, karm og beslag forventes med redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Behov for oppfølging og utbedring anbefales for å unngå videre forringelse av overflater og detaljer.

1. Avvik/Årsak: Justering av ytterdør og terrassedør

Behov for justering av ytterdør og terrassedør er registrert. Dørblad tar stedvis i karm eller terskel ved åpning og lukking.

Risiko/Konsekvens

Økt slitasje på dørblad, karm og beslag forventes, med redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Dørens åpne-/lukkefunksjon kan bli mer krevende ved fortsatt ubehandlet tilstand.

Anbefalte tiltak

Dørblad, hengsler og beslag bør justeres og smøres; slitte beslag eller tetningslister bør skiftes ved behov.

2. Avvik/Årsak: Utett mellom karmer og utvendig omramming

Det er registrert stedvise utettheter mellom vinduskarmer og utvendig omramming. Utetthetene er lokalisert ved overgangen mellom karm og omramming og framkommer ved visuell kontroll.

Risiko/Konsekvens

Forholdet medfører redusert tetthet og økt fuktbelastning på omramming og tilstøtende konstruksjoner. Behov for oppfølging anbefales for å unngå videre forringelse av overflater og detaljer.

Anbefalte tiltak

Utbedring anbefales ved å tette overgangene mellom karm og omramming og kontrollere tilstøtende bygningsdeler. Ved påvist fuktpåvirkning eller skader bør berørte deler repareres eller skiftes ut.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 2014 og ytterdører som viser tegn til slitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, men justering av ytterdør og terrassedør anbefales for å unngå redusert funksjon. Utettheter mellom karmer og omramming kan føre til økt fuktbelastning, og oppfølging anbefales for å forhindre videre forringelse. Eldre vinduer og dører har generelt høyere vedlikeholdsbehov, og løpende vedlikehold må påregnes. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

Bilder



TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2014
- Tekking: Takstein og asfaltbelegg
- Undertak: Impregnerte trefiberplater
- Inspisert fra: Fra stige ved takfot

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Mose på takstein og asfalttekking er registrert, og mosedannelse vurderes å holde på fukt som medfører økt fuktbelastning, redusert tetthet og redusert funksjon av tekkingen. Svekkelser ved takstige og overganger er registrert og vurderes å øke risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Mose på takstein og asfalttekking

På takstein og på asfalttekking over carport har det grodd mose.

Risiko/Konsekvens

Mose holder på fukt og eskalerer nedbryting av tekkingens motstandsdyktighet mot vann. Levetid forkortes og risiko for vanninntrenging økes.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av tekking for å opprettholde forventet levetid.

2. Avvik/Årsak: Svekkelser ved takstige og overganger

Takstein ved takstige ligger ikke godt sammen. Deler av asfalttekking er løs og har pløser. Beslag i overgang vegg-tak er noe løse og ligger ikke godt mot takstein. I overgang vegg-carport så er det ikke montert beslag.

Risiko/Konsekvens

Forholdene øker risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer etter normale fagmessig utførelse anbefales.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med takstein og asfaltbelegg fra 2014, med undertak av impregnerte trefiberplater. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Mosevekst på takstein og asfalttekking kan imidlertid forkorte levetiden og øke risikoen for vanninntrenging. Svekkelser ved takstige og overganger kan også føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å fjerne mose og utbedre svekkelsene for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Bilder



TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Annet
- Takkonstruksjon: Saltak, Pulttak
- Alder takkonstruksjon: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Misfarging og slitasje ved carport er registrert, og forholdene er vurdert å kunne medføre redusert bæreevne og redusert stabilitet over tid. Mangelfull tilpasning av isolasjon i loftet er registrert, og forholdet vurderes å kunne gi varmetap og kondensdannelser med økt fuktbelastning; behov for oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Misfarging og slitasje carport

Trevirket i sperrer og bordtak på carport har misfargning etter fuktpåkjenning. Søyler står tett mot terreng og har porøst trevirke nederst etter fuktpåkjenning.

Risiko/Konsekvens

Forholdene kan føre til redusert bæreevne og stabilitet over tid.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling, lokale utskiftninger og bedre tilpasning mot terreng for søyler.

2. Avvik/Årsak: Mangelfull tilpasning av isolasjon loft

På loftet er deler av isolasjonen mangelfullt tilpasset konstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Forholdene kan føre til varmetap og kondensdanneleser med følgeskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Lokale utbedringer med tilpasning av isolasjon på loft bør utføres av fagkyndig.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en tradisjonell takkonstruksjon med delvis tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det er registrert misfarging og slitasje på carporten, noe som kan redusere bæreevnen og stabiliteten over tid. Mangelfull tilpasning av isolasjon på loftet kan føre til varmetap og kondens, med risiko for følgeskader i konstruksjonen. Forholdene gir økt risiko for fuktrelaterte skader, og nærmere oppfølging eller tiltak anbefales.

Bilder



TG 1

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Terrasse (tre) Utgang fra stue
- Type gulv: Terrassebord

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen er bygget i en solid konstruksjon og viser ingen registrerte avvik. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Som med alle utvendige konstruksjoner, må det påregnes løpende vedlikehold for å begrense slitasje fra vær og vind. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

8.1 BAD/VASKEROM

TG 2

8.1.1 BAD/VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert avtrekk
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for økt fuktbelastning; ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for fuktpåvirkning. Det er registrert stedvis avskalling og sprekker i overgang vegg–tak som vurderes som hovedsakelig estetiske, men forholdene gir økt vedlikeholdsbehov og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vindu og dør er plassert i våtsone.

Risiko/Konsekvens

Vindu og dør i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Overflater og materialer i våtsone bør behandles med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Stedvis avskalling

Stedvis avskalling

Risiko/Konsekvens

Hovedsakelig estetisk konsekvens. Levetid kan reduseres.

Anbefalte tiltak

Lokale utskiftninger av fliser.

3. Avvik/Årsak: Stedvis sprekker i overgang vegg-tak

Stedvis sprekker i overgang vegg-tak

Risiko/Konsekvens

Hovedsakelig estetisk konsekvens.

Anbefalte tiltak

Legge ny fuge mellom vegg og tak.

TG 2

8.1.2 BAD/VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert under dusjkabinettet. Fallforholdet i dusjsonen er tilfredsstillende, med et fall på minimum 1:50 mot sluk. Utenfor dusjsonen er det oppnådd et fall på minimum 1:100, noe som eliminerer behovet for oppkant ved døren. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 25 mm, i samsvar med gjeldende krav.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Gulvet er utført med fliser og ett sluk er registrert. Det er registrert manglende fall og manglende sikring mot lekkasjer, slik at bruksvann og lekkasjevann ikke vil ledes til sluk. Dette medfører redusert avrenning og økt vedlikeholdsbehov; behov for oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall og sikring mot lekkasjer

Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulv faller ikke jevnt mot sluk. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende på gulvet vil gi økt slitasje, samt økt risiko for å skli på gulvet. Manglende sikring mot lekkasje ut ved dør gir risiko for dette med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Sørg for bruk som gir minimalt med vann direkte på gulv og planlegg for etablering av tilfredsstillende våtromsgulv.

TG 2

8.1.3 BAD/VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende dokumentasjon for membran er registrert, og manglende mulighet for verifisering samt en usikker tilstand med hensyn til funksjon og gjenværende forventet levetid foreligger. Rillede rør gjennom tettesjikt er registrert og medfører økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner, derfor anbefales behov for videre undersøkelser og utbedring.

1. Avvik/Årsak: Ingen dokumentasjon for membran

Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av tettesjikt/membran i våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Store deler av tettesjikt/membran ligger skjult og kan ikke kontrolleres uten dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt funksjon og gjenstående forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Benytt løsninger som gir minimal fuktbelastning direkte på overflater og forvent kortere brukstid enn hva som anes som normalt for dokumentert tettesjikt/membran.

2. Avvik/Årsak: Rillede rør gjennom tettesjikt

Det kommer rillede rør opp av gulvet. Det finnes ikke egnede mansjetter for slike rør og dette reduserer tetthet rundt rørene.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Sørg for minimal fuktbelasting i området der rørene går gjennom tettesjiktet.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom: **9**%

TG 1

8.1.4 BAD/VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet/vaskerommet er bygget med fliser på gulv og vegger, samt et slettmalt tak. Det er utstyrt med elektrisk gulvvarme og balansert avtrekksventilasjon. Det er registrert flere avvik, inkludert et vindu plassert i våtsone, stedvis avskalling, sprekker i overgang vegg-tak, manglende fall mot sluk, og rillede rør gjennom tettesjikt. Manglende dokumentasjon for membran gir usikkerhet om tetthet og levetid. Regelmessig vedlikehold anbefales for å forhindre ytterligere slitasje og fuktskader.

8.2 BAD

TG 2

8.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Balansert tilluft
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2014

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Dør og karm er plassert i våtsone, noe som medfører økt fuktbelastning på disse bygningsdelene og kan gi fuktpåvirkning og redusert funksjon. Det er registrert sprekker i overgang vegg-tak, som hovedsakelig vurderes som estetiske, men som kan gi fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Et økt vedlikeholdsbehov vurderes, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Dør er plassert i våtsone

Det registreres at dør og/eller karm er plassert i våtsone.

Risiko/Konsekvens

Dør og karm i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn bygningsdeler utenfor våtsonen. Over tid kan dette føre til oppfukting, oppsvelling, slitasje i overflatebehandlingen og redusert levetid. Ved mangelfullt vedlikehold eller svekket tetting kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av dør, karm og tilstøtende konstruksjoner med fokus på tegn til fuktpåvirkning. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør det vurderes løsninger og materialer som er bedre egnet for plassering i våtsone.

2. Avvik/Årsak: Sprekker i overgang vegg-tak

Sprekker i overgang vegg-tak kommer har ofte sammensatt årsak med fuktbelastning ved bruk av badet og tørk/krymp i bakenforliggende konstruksjon.

Risiko/Konsekvens

Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan også gi fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Etablere nye og tette fuger.

TG 3

8.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluket er plassert under badekaret. Fallforholdet i dusjsonen er tilfredsstillende, med et fall på minimum 1:50 mot sluk, mens hovedgulvet har et fall på minimum 1:100. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved døren er målt til 25 mm, noe som oppfyller kravene. Det er registrert sprukne fliser og manglende fall og lekkasjesikring på gulvet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Sprukne gulvfliser er registrert, og dette kan gi økt fuktbelastning ved at vann lettere kan trenge ned gjennom overflatesjiktet dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet. Manglende fall og lekkasjesikring er registrert, noe som medfører redusert avrenning mot sluk og økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje ved dør; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Sprukne fliser

Det registreres sprukne gulvfliser. Forholdet skyldes trolig bevegelser i underlaget, belastninger, støtpåvirkning, naturlig slitasje eller andre forhold som har ført til sprekkdannelse.

Risiko/Konsekvens

Sprukne gulvfliser kan føre til at vann lettere trenger ned gjennom overflatesjiktet. Dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Sprekkdannelser kan også utvikle seg videre ved belastning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut sprukne gulvfliser. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

kr **Pris for utbedring av rommet**
20 000 - 60 000 kr

2. Avvik/Årsak: Manglende fall og lekkasjesikring

Det er motfall fra sluket mot området der flere fliser og fuger har sprukket. Deler av øvrig gulv har heller ikke fall mot sluk. Vann blir liggende på gulvet. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk og vil gi økt slitasje, samt økt risiko for å skli på gulvet. Manglende sikring mot lekkasjer ut ved døren gir risiko for dette med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Manglende fall og lekkasjesikring sammen med skader på flere fliser gjør at det kan påregnes rehabilitering av våtromsgulvet.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 150 000 kr

TG 2

8.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Smøremembran
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Store deler av tettesjiktet/membranen er skjult og dokumentasjon foreligger ikke, noe som medfører manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med hensyn til funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Rillede rør er registrert ført gjennom tettesjiktet, hvilket gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og redusert tetthet; videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon

Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av tettesjikt/membran i våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Store deler av tettesjikt/membran ligger skjult og kan ikke kontrolleres uten dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt funksjon og gjenstående forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Benytt løsninger som gir minimal fuktbelastning direkte på overflater og forvent kortere brukstid enn hva som anes som normalt for dokumentert tettesjikt/membran

2. Avvik/Årsak: Rillede rør gjennom tettesjikt

Det kommer rillede rør opp av gulvet. Det finnes ikke egnede mansjetter for slike rør og dette reduserer tetthet rundt rørene.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Sørg for minimal fuktbelasting i området der rørene går gjennom tettesjiktet.

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom: **9**%

TG 1

8.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Badekar, Servantinnredning, Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Badekar
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, samt et slettmalt tak. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert dør plassert i våtsone, sprukne fliser, og manglende fall og lekkasjesikring, som gir økt risiko for fuktskader. Dokumentasjon på tettesjikt mangler, noe som skaper usikkerhet om levetid og funksjon. Badet har stor slitasjegrad og krever omfattende vedlikehold for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

Bilder



TG 2

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: MDF-plater, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert utstrakt knirk i gulvet på kjøkkenet ved normal belastning, og videre oppfølging anbefales. Gulvoverflaten er vurdert å ha begrenset beskyttelse mot vannsøl og fuktpåkjenninger, noe som gir økt vedlikeholdsbehov og hvor utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Knirk på større deler av gulver

Kjøkken/stue

Det registreres knirk i større deler av gulvet ved normal belastning. Forholdet skyldes trolig bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjoner som følge av naturlig aldring, uttørking, slitasje eller redusert innfesting.

Risiko/Konsekvens

Utstrakt knirk kan være et tegn på bevegelser i gulvkonstruksjonen og kan påvirke brukeropplevelse og komfort. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan dette føre til økte bevegelser, ytterligere slitasje på gulvoverflaten og behov for fremtidige utbedringer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge utviklingen av forholdet over tid. Dersom knirken øker i omfang, eller det oppstår merkbare bevegelser i gulvet, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer vurderes.

2. Avvik/Årsak: Gulv har begrenset beskyttelse for vannsøl/fuktpåkjenninger

Kjøkken/stue

Det registreres gulvoverflater på kjøkkenet som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning. Forholdet skyldes at gulvet er utført med materialer som er følsomme for fukt og vannbelastning, og som har begrenset motstand mot gjentatt vannsøl eller lekkasjer.

Risiko/Konsekvens

Fuktømfintlige gulvmaterialer kan over tid få svelling, oppsprekking, misfarging eller annen nedbrytning ved gjentatt fuktpåvirkning. Dersom vann blir liggende over tid eller det oppstår lekkasjer, kan dette redusere gulvets levetid og medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av gulvoverflaten og rask oppfølging ved vannsøl eller lekkasjer for å begrense fuktpåvirkning. Ved fremtidig oppgradering eller utskifting bør det vurderes gulvmaterialer som er bedre egnet for områder med risiko for vannpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av nyere dato med malte veggflater, fliser, slettmalt tak og laminatgulv. Vegger, himling og gulv fremstår generelt normalt vedlikeholdt. Det er registrert knirk i gulvet og begrenset beskyttelse mot vannsøl, noe som kan føre til økt slitasje og behov for fremtidige utbedringer. Kjøkkeninnredningen med integrerte hvitevarer fremstår normalt vedlikeholdt, men det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre gulvets beskyttelse mot fukt.

TG 2

10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2014
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk bod
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk bod
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert avvik i rør-i-rør-installasjonen ved at lekkasjevann fra vannrør til kjøkken ikke vil bli ledet til fordelerskap, samt mangelfull festing av rør som kan medføre bevegelser og trykkslag med redusert tetthet og fuktpåvirkning. Det er videre registrert mangelfull avløpslufting som kan gi vakuum i rør, redusert ventilering og redusert avrenning med tømming av vannlåser slik at lukt og gasser trenger ut i boligen; videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Vanrør (rør-i-rør)

Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken og rørene er mangelfullt festet.

Risiko/Konsekvens

Ved eventuelle lekkasjer i vannrør til kjøkken så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå. Mangelfull festing av rør kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Montere endetetting på kjøkken og feste vannrør.

2. Avvik/Årsak: Lufting avløp

Løsning for lufting av avløp kunne ikke lokaliseres.

Risiko/Konsekvens

Eventuell mangelfull lufting kan føre til vakuum i rør, redusert avrenning og tømming av vannlåser som gjør at lukt og gasser trenger ut i boligen.

Anbefalte tiltak

Etablere fagmessig utført lufting av avløpssystemet.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene i boligen er av typen rør-i-rør. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men det er påvist avvik som kan medføre risiko for fremtidige problemer. Mangelfull festing av rør kan føre til bevegelser og trykkslag, noe som kan svekke koblinger og forårsake lekkasjer. I tillegg kan mangelfull lufting av avløpsrør føre til dårlig avrenning og luktproblemer. Det anbefales å sikre korrekt festing av rør og vurdere lufting av avløpssystemet for å redusere risikoen for skader og ubehag.

Bilder



TG 1 10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2014
- Plassering: Teknisk bod

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen av merket Høiax er plassert i teknisk bod og ble installert i 2014. Berederen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Ingen avvik ble funnet, og installasjonen har etablert lekkasjesikring. Som med andre tekniske installasjoner må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidig utskifting over tid.

TG 1 11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2014
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2021

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg fra 2014. Ventilasjonsløsningen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det er ingen registrerte problemer med luftutveksling. Eldre ventilasjonsløsninger kan ha andre løsninger for luftutskifting enn moderne installasjoner.

12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2014
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Antall sikringer: 17
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja
- El-tilsyn: 04.06.2019
- El-tilsyn tilstrekkelig: Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2014
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Oppgraderinger

- Installasjon ved byggeår

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
- 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.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har ingen registrerte avvik, men det mangler dokumentasjon for utførte arbeider. Samsvarserklæringer for endringer etter 1999 er ikke fremvist, noe som kan gi redusert oversikt over anlegget. Videre dokumentasjon eller kontroll kan være nødvendig ved fremtidige oppgraderinger. De synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt.

Total: 10 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Boligen er oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Det er registrert utette skjøter i ringmuren som vurderes å gi risiko for fuktopptrekk i betongkjernen og økt fuktbelastning mot nærliggende bygningsdeler. Materialet i elementene anses å være lett antennelig og bør tildekkes; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

2 Terrengforhold

Det er registrert utilstrekkelig fall fra grunnmur, slik at overflatevann kan bli stående mot ringmuren. Dette medfører redusert avrenning og økt fuktbelastning på grunnmur og nærliggende bygningsdeler, og utbedring anbefales. Videre oppfølging bør vurderes.

3 Yttervegger

Det er registrert sprekker og porøst trevirke i trekledningen, spiker som er slått dypt i bord og kledning plassert nær terreng, samt manglende sikring mot skadedyr. Forholdene gir redusert motstandsdyktighet mot vann og økt fuktbelastning, økt vedlikeholdsbehov må påregnes, og utbedring samt videre undersøkelser anbefales.

4 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer er registrert med stedvis utetthet mellom karmer og utvendig omramming, noe som medfører redusert tetthet og økt fuktbelastning på omramming og tilstøtende konstruksjoner. For ytterdør og terrassedør er det registrert behov for justering, og økt slitasje på dørblad, karm og beslag forventes med redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov. Behov for oppfølging og utbedring anbefales for å unngå videre forringelse av overflater og detaljer.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Mose på takstein og asfalttekking er registrert, og mosedannelse vurderes å holde på fukt som medfører økt fuktbelastning, redusert tetthet og redusert funksjon av tekkingen.
Svekkelser ved takstige og overganger er registrert og vurderes å øke risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjoner; utbedring anbefales og videre oppfølging anbefales.

6 Loft / takkonstruksjon

Misfarging og slitasje ved carport er registrert, og forholdene er vurdert å kunne medføre redusert bæreevne og redusert stabilitet over tid. Mangelfull tilpasning av isolasjon i loftet er registrert, og forholdet vurderes å kunne gi varmetap og kondensdannelser med økt fuktbelastning; behov for oppfølging og utbedring anbefales.

8.1. Bad/vaskerom

8.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Vindu er plassert i våtsone og utsettes for økt fuktbelastning; ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for fuktpåvirkning. Det er registrert stedvis avskalling og sprekker i overgang vegg–tak som vurderes som hovedsakelig estetiske, men forholdene gir økt vedlikeholdsbehov og videre oppfølging anbefales.

8.1.2 Gulv (TG2)
Gulvet er utført med fliser og ett sluk er registrert. Det er registrert manglende fall og manglende sikring mot lekkasjer, slik at bruksvann og lekkasjevann ikke vil ledes til sluk. Dette medfører redusert avrenning og økt vedlikeholdsbehov; behov for oppfølging og utbedring anbefales.

8.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Manglende dokumentasjon for membran er registrert, og manglende mulighet for verifisering samt en usikker tilstand med hensyn til funksjon og gjenværende forventet levetid foreligger. Rillede rør gjennom tettesjikt er registrert og medfører økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner, derfor anbefales behov for videre undersøkelser og utbedring.

8.2. Bad

8.2.1 Vegger og himlinger (TG2)
Dør og karm er plassert i våtsone, noe som medfører økt fuktbelastning på disse bygningsdelene og kan gi fuktpåvirkning og redusert funksjon. Det er registrert sprekker i overgang vegg-tak, som hovedsakelig vurderes som estetiske, men som kan gi fuktinntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Et økt vedlikeholdsbehov vurderes, og videre oppfølging anbefales.

8.2.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Store deler av tettesjiktet/membranen er skjult og dokumentasjon foreligger ikke, noe som medfører manglende mulighet for verifisering og en usikker tilstand med hensyn til funksjon og begrenset gjenværende brukstid. Rillede rør er registrert ført gjennom tettesjiktet, hvilket gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og redusert tetthet; videre oppfølging og utbedring anbefales.

9 Kjøkken

Det er registrert knirk på større deler av gulvet, noe som kan indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen og medføre redusert bruksmessig kvalitet. Videre er det observert at gulvet har begrenset beskyttelse mot vannsøl og fuktpåkjenninger, hvilket kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert funksjon over tid. Utbedring av gulvets beskyttelse mot fukt anbefales for å opprettholde funksjonalitet og brukskvalitet.

10.1 VVS-installasjoner

Det er registrert avvik i rør-i-rør-installasjonen ved at lekkasjevann fra vannrør til kjøkken ikke vil bli ledet til fordelerskap, samt mangelfull festing av rør som kan medføre bevegelser og trykkslag med redusert tetthet og fuktpåvirkning. Det er videre registrert mangelfull avløpslufting som kan gi vakuum i rør, redusert ventilering og redusert avrenning med tømming av vannlåser slik at lukt og gasser trenger ut i boligen; videre oppfølging og utbedring anbefales.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

8.2. Bad

8.2.2 Gulv (TG3)

Sprukne gulvfliser er registrert, og dette kan gi økt fuktbelastning ved at vann lettere kan trenge ned gjennom overflatesjiktet dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet. Manglende fall og lekkasjesikring er registrert, noe som medfører redusert avrenning mot sluk og økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje ved dør; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

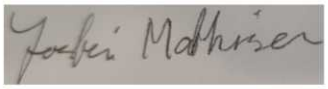
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



05/08/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260117
Addresse	Prost Krogs vei 35 A		
Postnr.	1710	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Ashica Chhetri		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand as

Polise/avtalenr.:

8711538

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte termostater

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legger til som vedlegg

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Boddør er byttet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kassim Byggetjenester

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mottatt nabovarsel for nytt anlegg/konstruksjon på naboeiendommen Per Gyntveien 20.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.06.2026

Signert av *Ashica Chhetri*

Initialer selger:
A C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Prost Krogs vei 35A, 1710 SARPSBORG	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327689**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300358300**
Gårdsnummer **2063**	Bruksnummer **463**
Seksjonsnummer **1**	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 **2014**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert 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
123,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
126,29 kWh/m²	**14 018 kWh**



Prost Krogs vei 35A, 1710 SARPSBORG

Detaljering

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

Prost Krogs vei 35A, 1710 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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

Prost Krogs vei 35A

Nabolaget Tune/Nedre Lande - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg...	8 min
267 elever, 15 klasser	0.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	11 min
421 elever, 22 klasser	0.9 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)	11 min
97 elever, 9 klasser	0.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
553 elever, 38 klasser	1.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
366 elever, 23 klasser	2.8 km
St. Olav videregående skole	18 min
860 elever, 42 klasser	1.5 km
Kalnes videregående skole	9 min
380 elever, 30 klasser	7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lande	4 min
Linje 130	0.3 km
Sarpsborg stasjon	23 min
Linje RE20	2 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

BARNEHAGER

Valaskjold barnehage (1-5 år)	2 min
65 barn	0.2 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år...	8 min
74 barn	0.7 km
Lande Gård barnehage (0-5 år)	11 min
80 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Spar Tune	4 min
Coop Extra Lande Senter	7 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

Stopp Tune	3 min
Boots apotek Lande	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	17 min

SPORT

Prost krogsvei balløkke	3 min
Kruseløkka ungdomsskole	6 min
SATS Tunejordet	4 min
Actic Sarpsborg	8 min

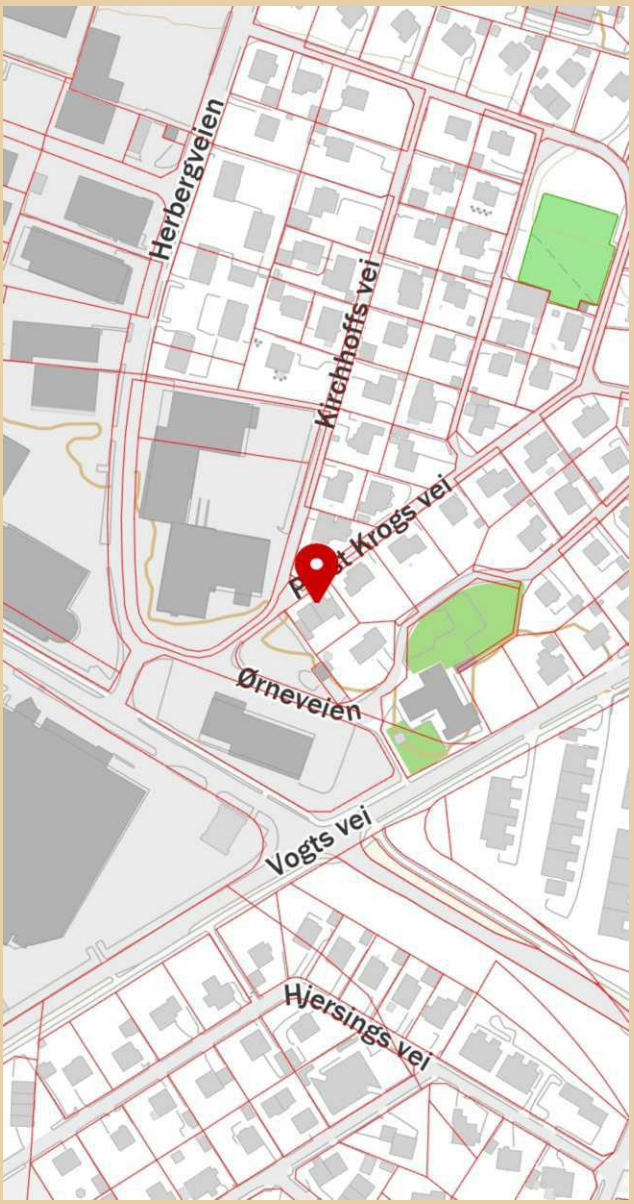
Gateparkering
Lett 86/100

Trafikk
Lite trafikk 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2063	**Bruksnr.**	463	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2063	**Bruksnr.**	463	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Prost Krogs vei 35A, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13305115	1230	19.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	142

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2063/463		
Utskriftsdato	10.06.2026	**Antall datasett**	52

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

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

8 Berørte datasett

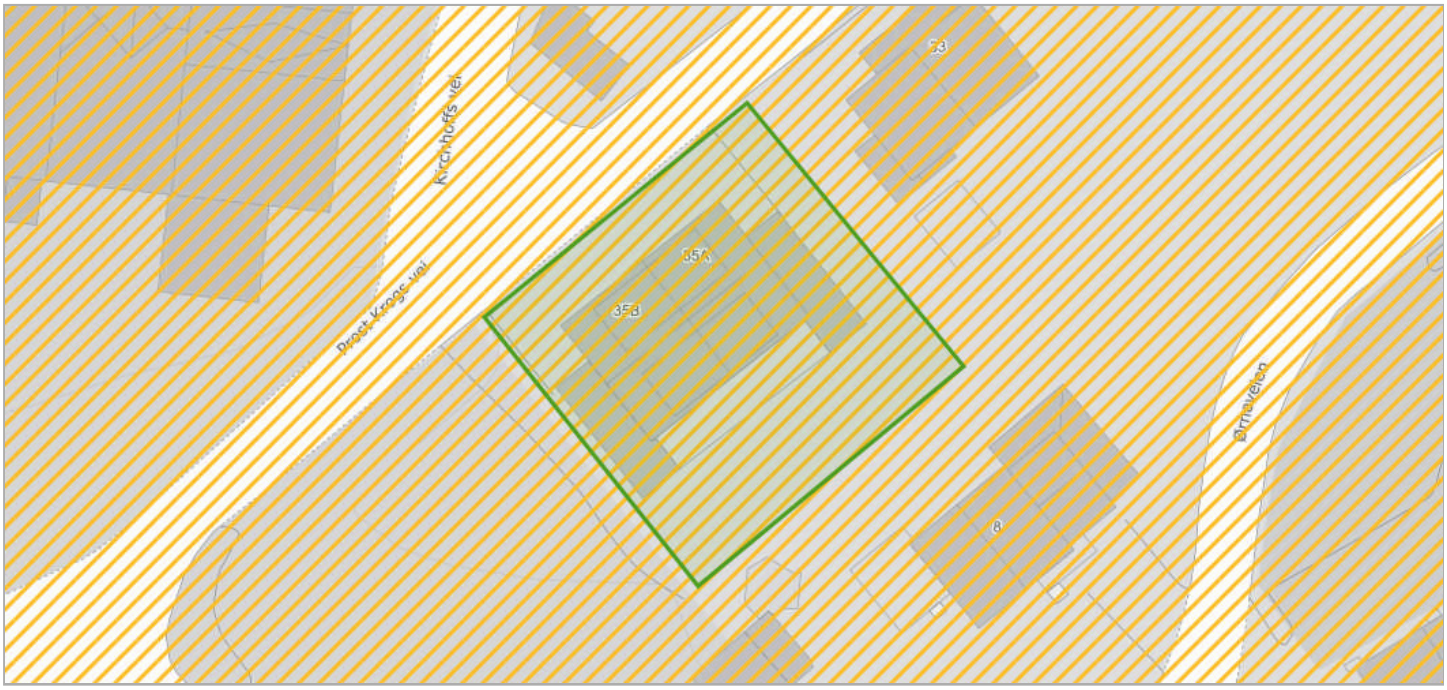
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- FJERNVARMEKONSESJON
- KVIKKLEIRE (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- VA-LEDNINGER

44 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

Tegnforklaring

Verdsatte arter - område
Middels verdi

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	11.088711_59.287158_47969	piggsvin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.088711_59.287158_47969)

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

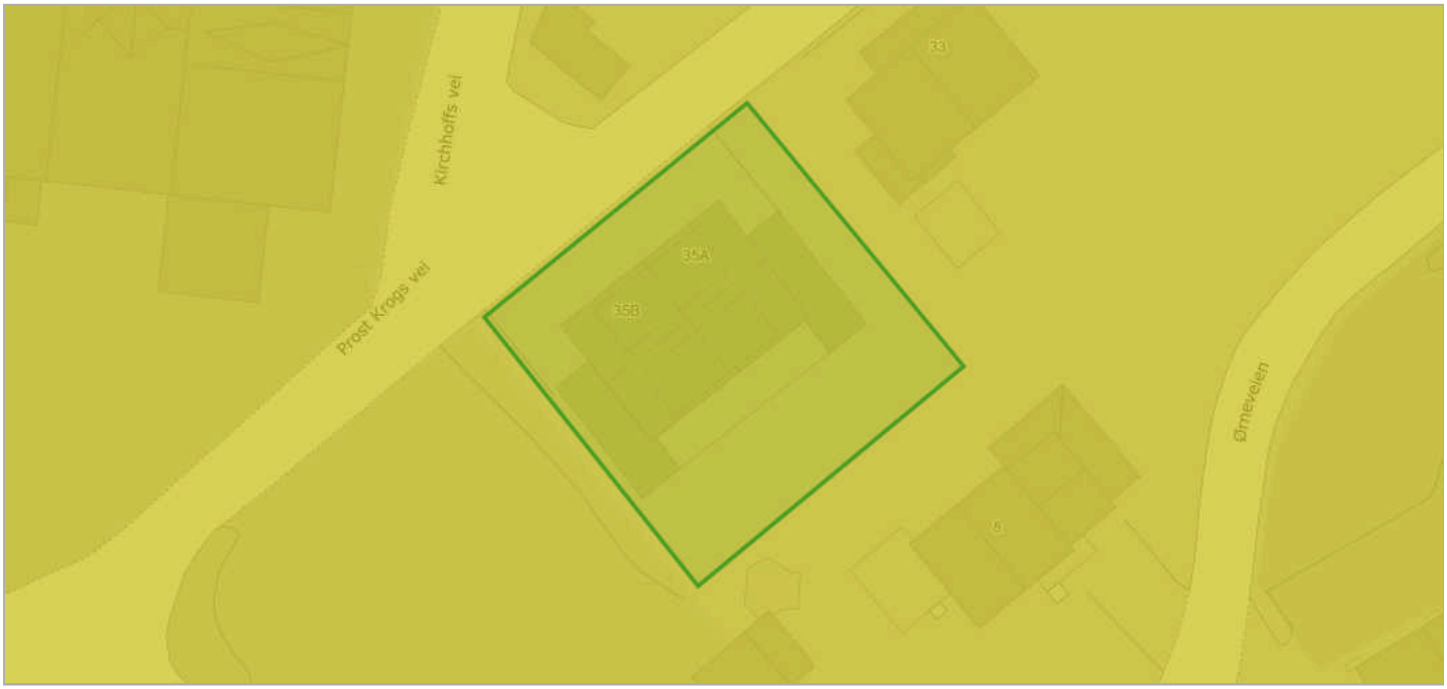
Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-	3
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-	1

KVIKKLEIRE (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

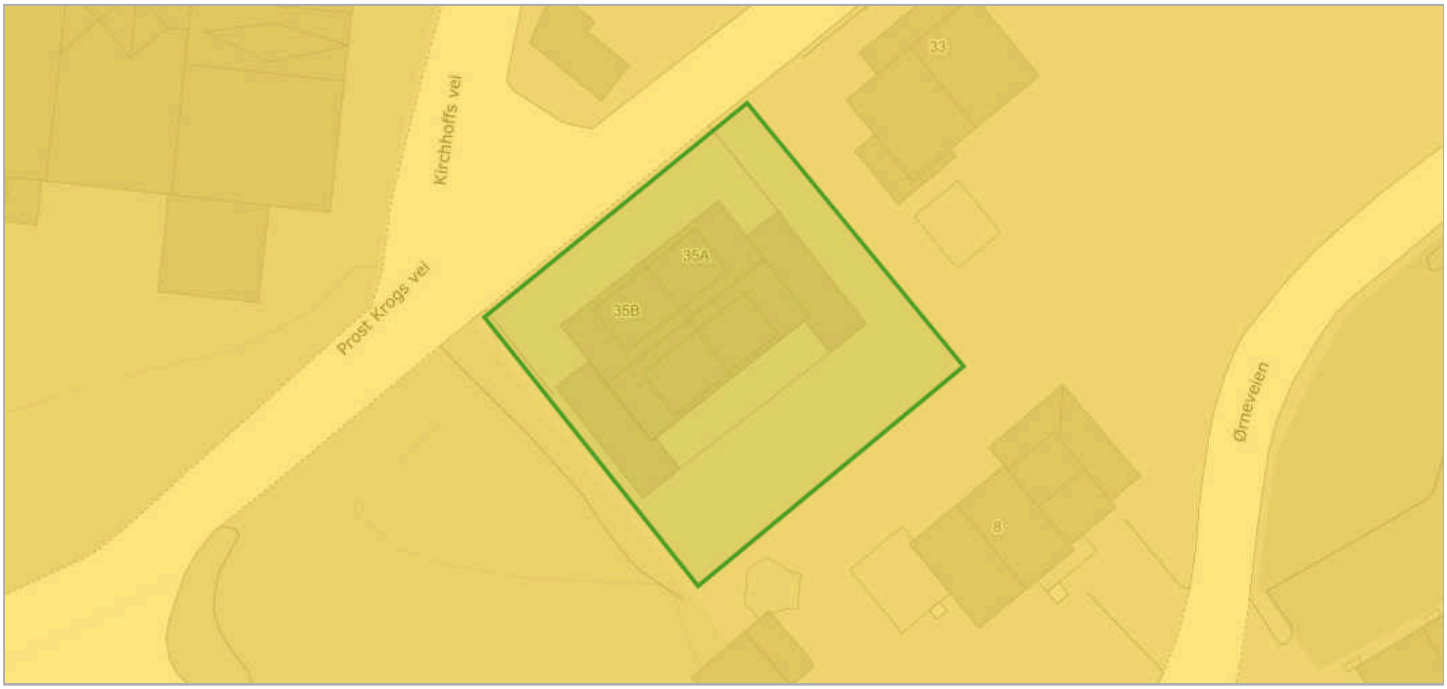
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kvikkleire' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Valaskjold (faresone 10-3)	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.06.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Vannledning	2
Spillvannsledning	1

Sarpsborg kommune

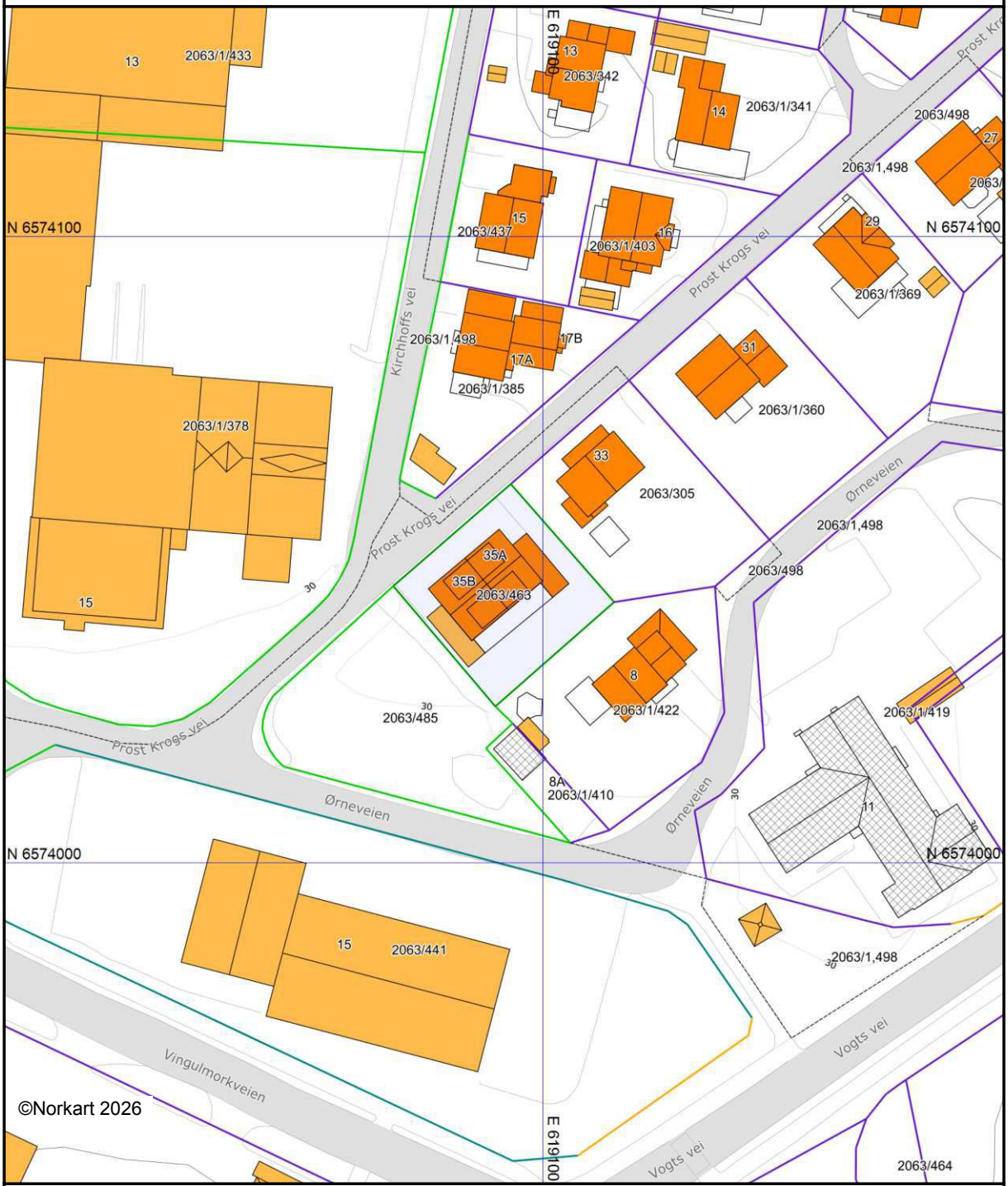
Grunnkart

Eiendom: 2063/463/0/1
Adresse: Prost Krogs vei 35A
Dato: 10.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 10.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2063	**Bruksnr.**	463	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Prost Krogs vei 35A, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13872/3-%20Bestemmelser%20datert%2004.06.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 632 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_12 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 625 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 632 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 119 m^2
KPHensynsonenavn H320_aktsomhet overvann
KPFare Flomfare

Delareal 7 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 632 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 559 m^2
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 632 m^2
KPHensynsonenavn H310_Kvikkleire
KPFare Ras- og skredfare

Sarpsborg kommune

Liefting Arkitektur og restaurering
St. Mariegate 72
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	12/06526-16	20.02.2014

Ferdigattest er gitt - Vertikaldelt tomannsbolig - Gnr 2063 bnr 463 - Prost Krogs vei 35

Vi viser til søknad om ferdigattest for vertikaldelt tomansbolig på gnr. 2063 bnr. 463. Rammetillatelse ble gitt i kommunens vedtak datert 08.03.2013. Igangsettingstillatelse ble gitt 16.05.2013.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis nå ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan datert 20.01.2014.

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

Med hilsen

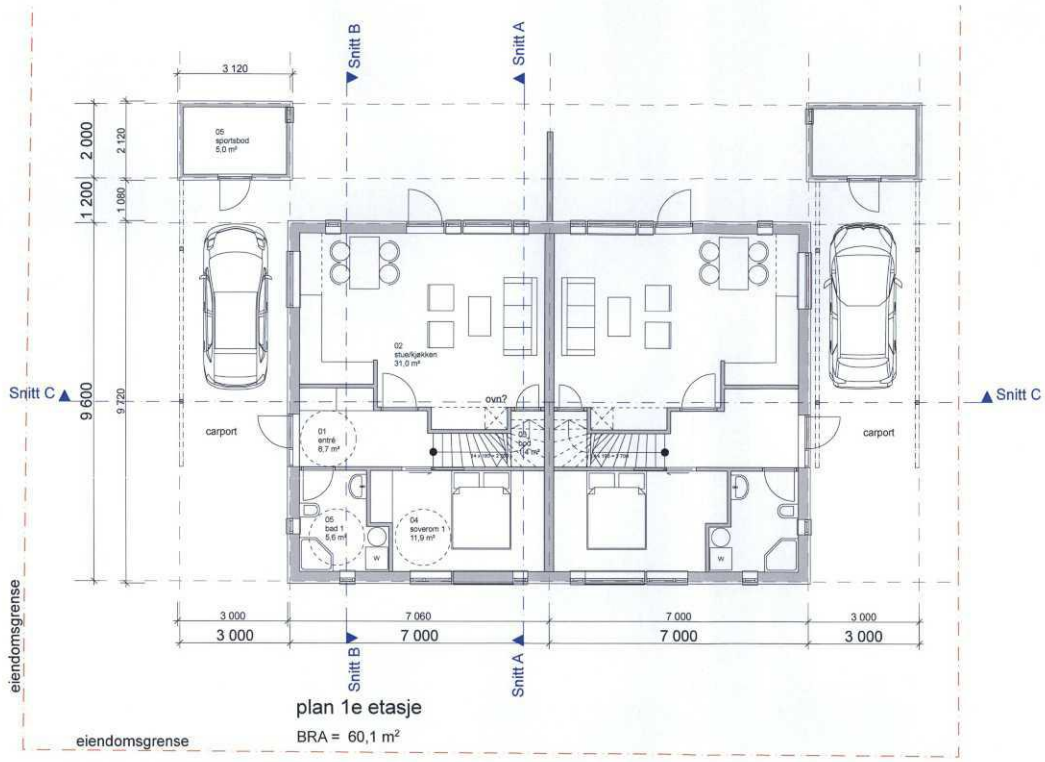
Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler

Kopi: Klavestad bygg Arton Pestisha, Skjebergveien 103 C, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Saksbehandler: Frode Hauge, Enhet byggesak, landbruk og kart
Tlf. 415 30 237 e-post: postmottak@sarpsborg.com

E- 1



plan 1e etasje

BRA = 60,1 m²

Plan 1e etasje

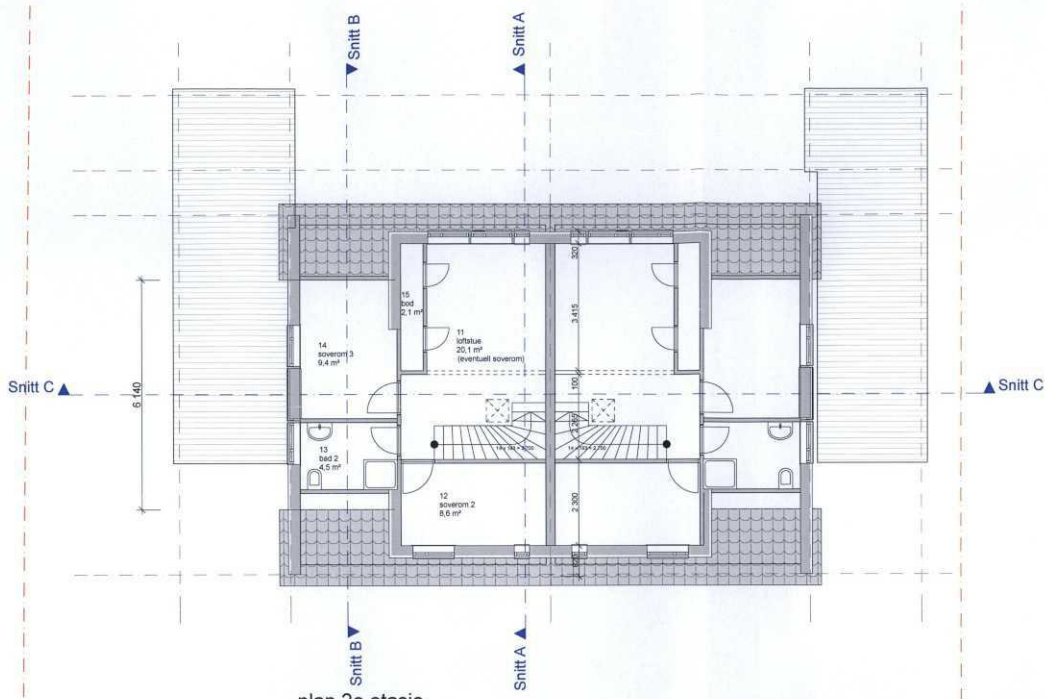
nr: 1135-02

Nybygg vertikaldelt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3: 1:100

gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 10.12.2012

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



plan 2e etasje

BRA = 48,2 m²

Plan 2. etasje

nr: 1135-03

Nybygg vertikaldelt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3: 1:100

gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 10.12.2012

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



1:100 nordvest



1:100 nordøst



1:100 sørøst



1:100 sørvest

Fasader

nr: 1135-04

Nybygg vertikaldelt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3: 1:100

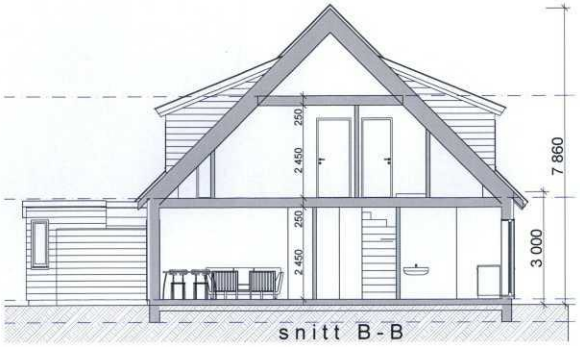
gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 10.12.2012

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

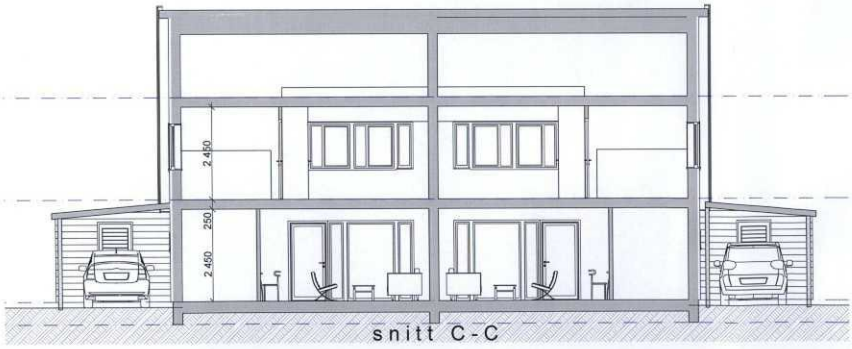
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



snitt A-A



snitt B-B



snitt C-C

Snitt

nr: 1135-05

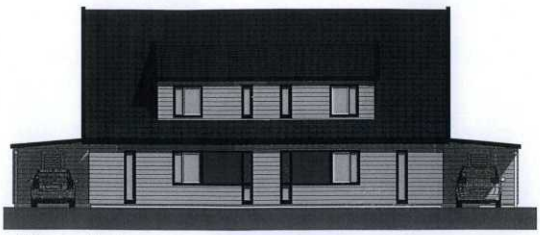
Nybygg vertikaldelt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3: 1:100

gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 10.12.2012

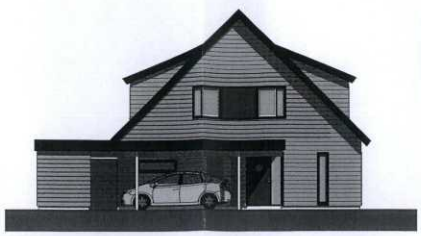
LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

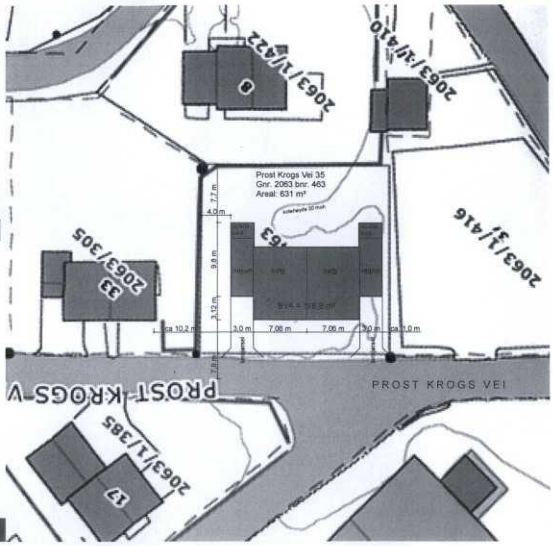
E-2



1:150 nordvest



1:150 nordøst

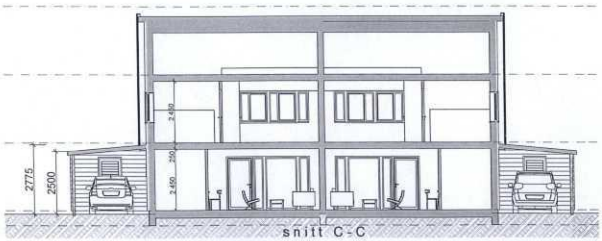




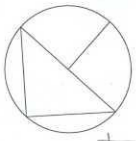
1:150 sørøst



1:150 sørvest







Tegning Nabovarsel

Tegning nabovarsel

nr: 1135-10

Nybygg vertikal delt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3:1:150;1:500

gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 15.11.2012

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.03.2014	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	108/216	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2063/463, 2063/463/0/1, 2063/463/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2063/463, 2063/463/0/1, 2063/463/0/2
Seksjonering Seksjonering	11.03.2014 12.03.2014	13/08561	Tinglyst 21.03.2014	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHHETRI ASHICA F210196*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Prost Krogs vei 35A 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prost Krogs vei 35A	H0101	2063/463/0/1	113	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Prost Krogs vei 35 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2203 Tune	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300358300		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	20.02.2014

1: Bygning 300358300: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 20.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	113
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	113
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	127
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	127
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	99
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.03.2013	11.03.2013	
Igangsettingstillatelse	16.05.2013	16.05.2013	
Ferdigattest	20.02.2014	21.02.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prost Krogs vei 35A	H0101	2063/463/0/1	113	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	54	0	54
H01	1	65	0	65	73	0	73

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2063/463

Bruksnavn		Beregnet areal	631.5
Etablert dato	23.11.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574042.86	619094.05	0	Ja	631.5	

Utskriftsdato: 10.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2063	**Bruksnr.**	463	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Prost Krogs vei 35A, 1710 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 444,50 kr
Eiendomsskatt	6 311,00 kr
Renovasjon	4 287,99 kr
Vann	7 013,14 kr
Sum	**28 056,63 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	945,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter i samarbeid	25%	1 stk	1200.00	1/2	0 %	600,00 kr	300,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	71 m3	26.94	1/1	0 %	1 912,56 kr	1 912,56 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	71 m3	44.92	1/1	0 %	3 189,67 kr	3 189,67 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	1753100 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 311,00 kr	3 155,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-66.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 791,35 kr	-1 791,35 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-66.5 m3	41.70	1/1	0 %	-2 987,51 kr	-2 987,50 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	141 m3	24.32	1/1	0 %	3 429,47 kr	1 714,74 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	141 m3	46.66	1/1	0 %	6 578,43 kr	3 289,21 kr
Forbruk vann i fjor	15%	71 m3	24.78	1/1	0 %	1 759,56 kr	1 759,56 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	71 m3	41.33	1/1	0 %	2 934,50 kr	2 934,50 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-66.5 m3	24.78	1/1	0 %	-1 648,04 kr	-1 648,04 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-66.5 m3	41.33	1/1	0 %	-2 748,51 kr	-2 748,50 kr
					Sum	**27 439,78 kr**	**14 030,36 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



1:100 nordvest



1:100 nordøst



1:100 sørøst



1:100 sørvest

Fasader

nr: 1135-04

Nybygg vertikaldelt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3: 1:100

gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 23.04.2013

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

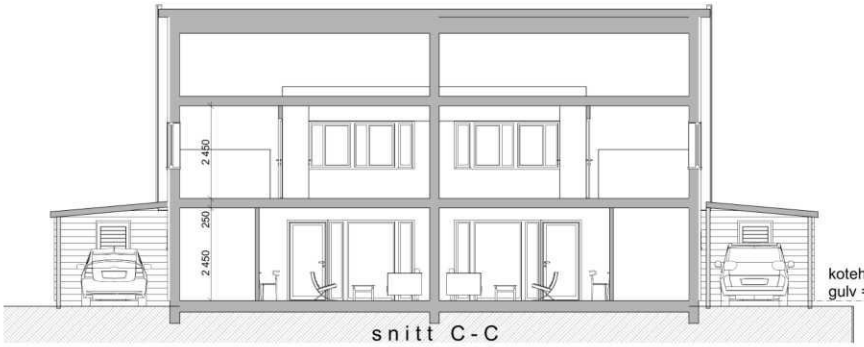
st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



snitt A-A



snitt B-B



kotehøyde overkant
gulv = ca. 30,3 moh

snitt C-C

Snitt

nr: 1135-05

Nybygg vertikaldelt tomannsbolig; Prost Krogs Vei 35, Sarpsborg målestokk: A3: 1:100

gnr. 2063/ bnr.463 Tiltakshaveren : Klavestad Bygg Arton Pestisha dato: 06.03.2013

LIEFTING arkitektur & restaurering AS

st. mariegate 72 1706 sarpsborg tel. 986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no

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:
Prost Krogs vei 35 A, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2063, Bnr. 463, Snr. 1, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260117

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.
