PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ROKKEVEIEN 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger inkludert tegninger

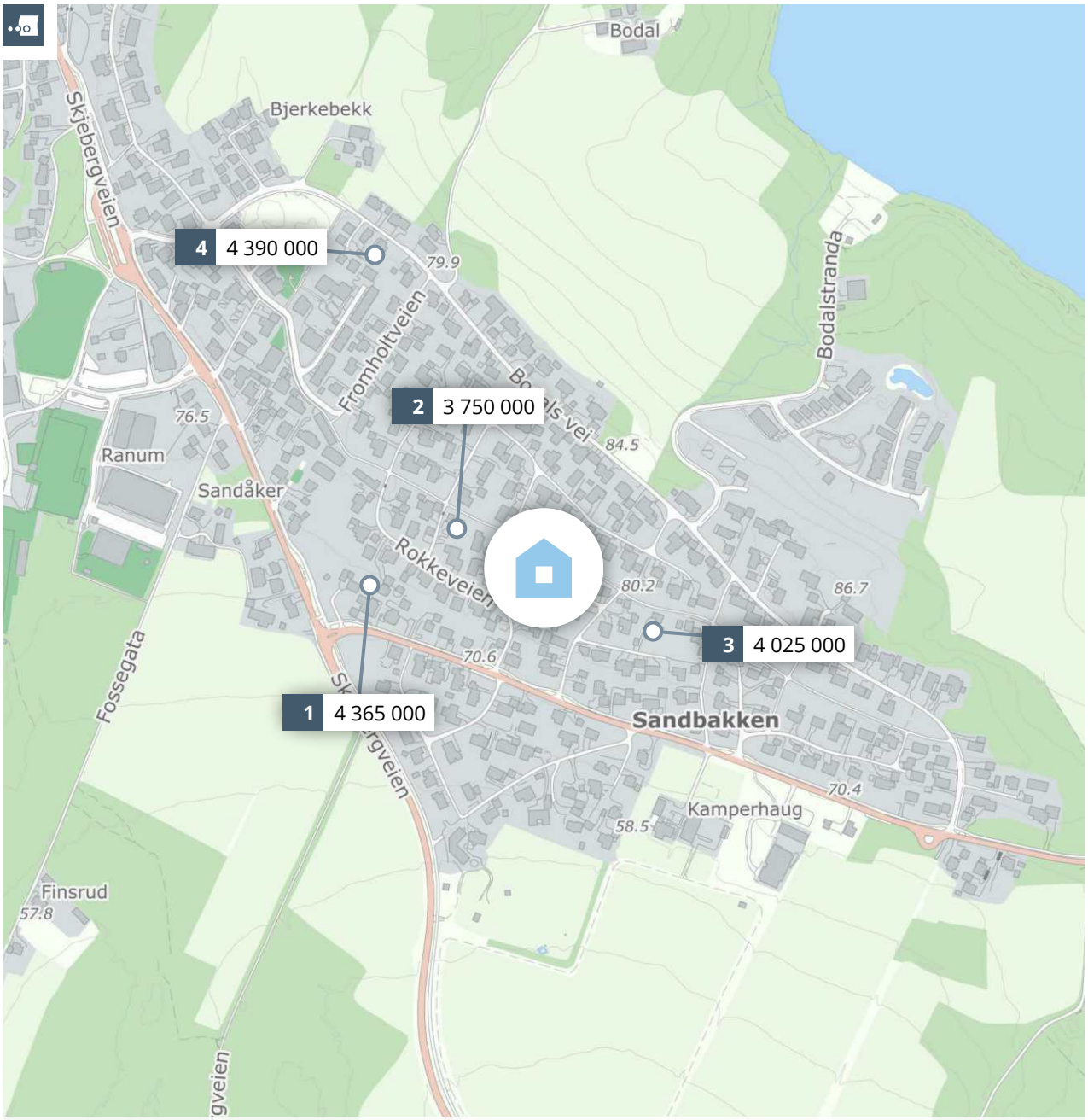
Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROKKEVEIEN 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 14.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 1025 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VÆRNÅSEN

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	40 094
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 103 m²	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rokkeveien 4 B 123 m² 1948	589 m²	2 sov		08.04.2025	3 990 000	**4 365 000**	0	4 365 000	**35 488**
2	Rokkeveien 42 117 m² 1972	699 m²	3 sov		05.06.2025	3 400 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**32 051**
3	Rokkeveien 76 153 m² 1954	2 147 m²	4 sov		21.08.2026	3 990 000	**4 025 000**	0	4 025 000	**26 307**
4	Bodals vei 13 B 114 m² 2020	488 m²	3 sov		11.05.2026	4 500 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**38 509**

Velkommen til Rokkeveien 66! En praktisk og innbydende enebolig på en flate, beliggende i et populært og familievennlig boligområde. Eiendommen ligger fint til inne i boligfeltet, tilbaketrukket fra hovedveien. Her har du en stor, flat tomt med romslig gårdsplass, hage og en hyggelig veranda med gode solforhold. Boligen har også en skjermet, takoverbygget uteplass.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene og fremstår med en god og oppdatert standard. Kjøkken og bad ble modernisert i 2024, mens vaskerommet ble fornyet i 2021. Det elektriske anlegget er også oppgradert, og taket er omlagt i senere tid. En praktisk og fin enebolig med god standard.

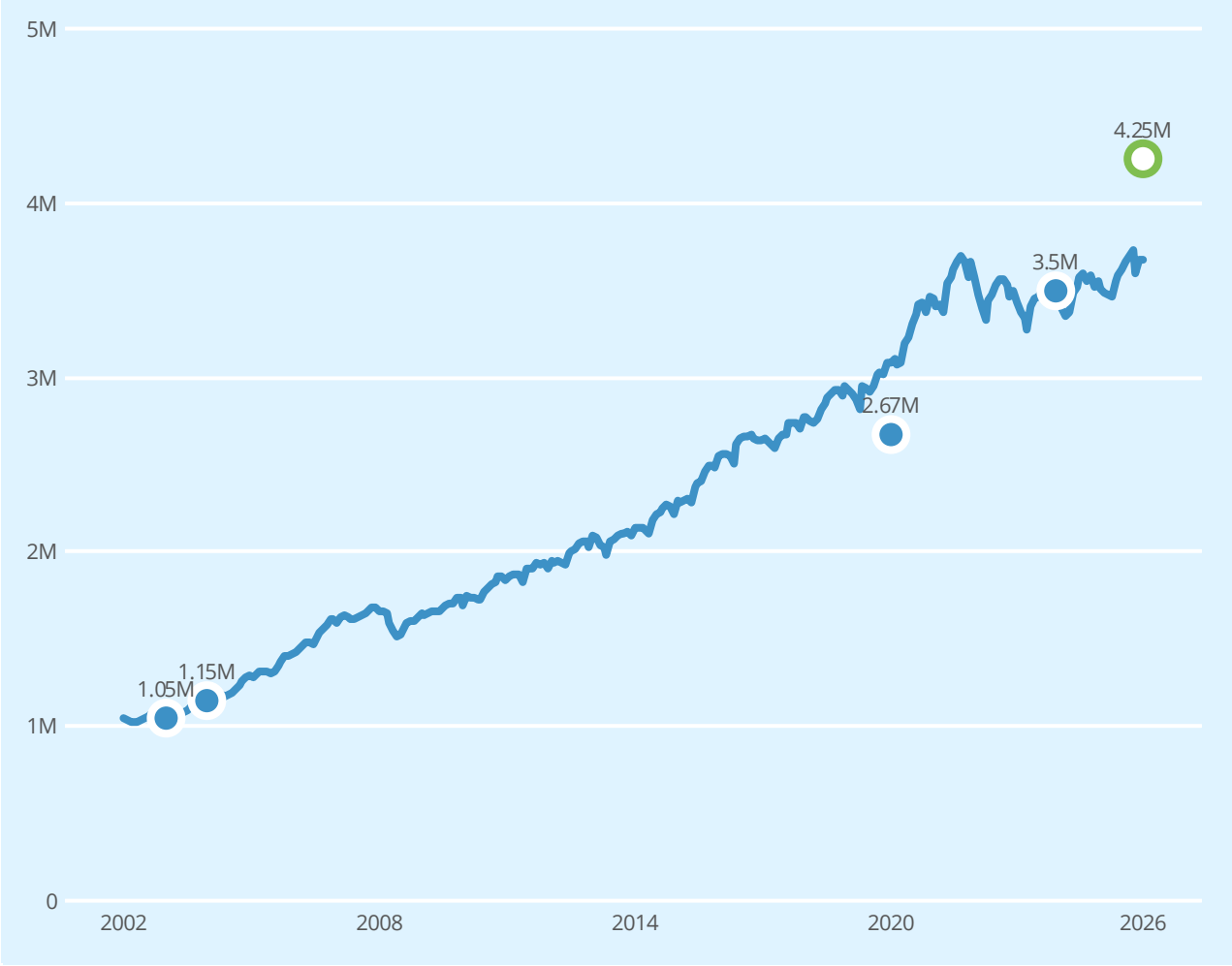
Høydepunkt
- Alt på én flate
- Populær og familievennlig beliggenhet
- Tilbaketrukket plassering inne i boligfeltet
- Stor, eiet tomt
- Hyggelig uteplass med gode solforhold
- Modernisert kjøkken og bad i 2024
- Fornyet vaskerom i 2021
- Omlagt tak i senere tid
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Stort bad
- To store soverom

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2024		23.08.2024	-	3 500 000	-	3 500 000	3
19.08.2020	24.09.2020	20.10.2020	2 600 000	2 670 000	0	2 670 000	
19.04.2007		19.04.2007	-	375 000	-	375 000	4
08.06.2004	30.06.2004	05.08.2004	1 275 000	1 150 000	-	1 150 000	
10.04.2003	06.06.2003		1 050 000	1 050 000	-	1 050 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen har blitt vesentlig oppusset med nytt bad og kjøkken.

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

Eneboliger til salgs i 1743 KLAVESTADHAUGEN nå

11
eneboliger til salgs

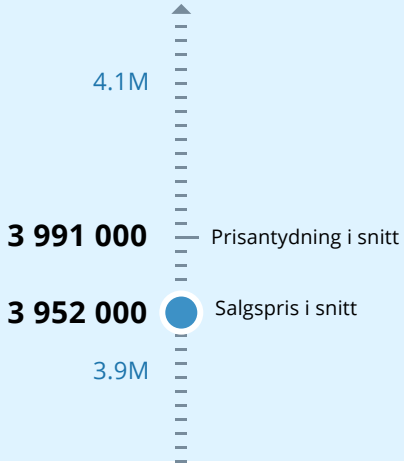


Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Eneboliger solgt i 1743 KLAVESTADHAUGEN siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

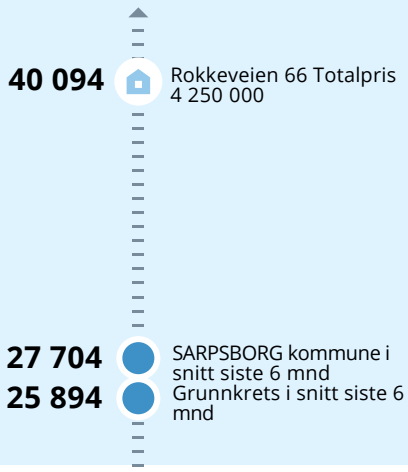


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Rokkeveien 66
1743 Klavestadhaugen

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1025, **Bnr.** 43

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
106 m²	**2**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**6**	**16**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

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

Befaringsdato : **08/09/2026** Rapportdato : **11/09/2026**

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 boligghandelen.

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 etterspurt 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	Rokkeveien 66, 1743 Klavestadhaugen
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 1025, **Bnr.** 43
Hjemmelshaver	Oliversen Marthe Heksem, Hasselgren Marius
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1103 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede. Nøkler lagt på avtalt sted.
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	106	-	-	64
Sum	**106**	**-**	**-**	**64**
Sum BRA	**106**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	17	-	-
Bod	-	6	-	-
Sum	**-**	**23**	**-**	**-**
Sum BRA	**23**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,35–2,44 m

Måling

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

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.

Areal

Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre (3,5 m²)
Kjøkken (21,4 m²)
Stue (32,3 m²)
Soverom/garderobe (15,5 m²)
Soverom (9,7 m²)
Bod (5,7 m²)
Vaskerom (5,6 m²)
Bad (8,7 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Entre (MDF-plater i taket, slettmalte vegger og klikk vinyl på gulvet)
Kjøkken (MDF-plater i taket, slettmalte vegger og laminat på gulvet)
Stue (MDF-plater i taket, MDF-plater på veggene, malt tegl på veggene og laminat på gulvet)
Soverom/garderobe (takess i taket og slettmalte vegger)
Soverom (takess i taket, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Bod (takess i taket, malt platekledning på veggene og tregulv)
Vaskerom (MDF-plater i taket, slettmalte vegger og belegg på gulvet)
Bad (MDF-plater i taket, våtromsplater på veggene og belegg på gulvet)

Slitasje per rom

Entre (1. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis knirk og fjæring i gulv.

Stue (1. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis knirk og fjæring i gulv. Noe synlig heng i himlinger.

Soverom/garderobe (1. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis knirk og fjæring i gulv. Noe synlig heng i himlinger.

Soverom (1. etg):
Slitasjegrad: Normal slitasje
Punktvis knirk og fjæring i gulv. Noe synlig heng i himlinger.

Bod (1. etg):
Slitasjegrad: Stor slitasje
Punktvis knirk i gulv.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
106 m²	2	1	2

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1970. Det er ikke etablert drenering. Ytterveggene er oppført med bindingsverk fra 1970 og er utvendig kledd med trekledning fra 1970. Det er registrert toppsving- og fastkarmvinduer med 2-lags glass. Vinduenes alder er angitt til 2021–2023.

Takkonstruksjonen er saltak fra 1970. Undertaket er utført med undertaksbelegg, og taket er tekket med takstein. Det opplyses at undertaksbelegg, lekter og takstein er fra 2021.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Drenering: Ingen drenering

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1970)
Kledning:
Trekledning (fra 1970)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1970)
Undertak:
Undertaksbelegg (fra 2021)
Taktekking:
Takstein (fra 2021)

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – tilgjengelig

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode	Enkel fundamentering med blokker mot terreng. Vegger av bindingsverk med stående panel. Vindu med 2-lag glass og tett labankdør. Saltak konstruert i tre og tekket med taksteinimiterte stålplater.
Innhold	Garasje/lagringsplass

Bod

Byggemetode	Enkel fundamentering med blokker mot terreng. Vegger av bindingsverk med stående panel. Vindu med enkelt glass og tett labankdør. Saltak konstruert i tre og tekket med shingel
Innhold	Bod

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og mekanisk avtrekk. VVS-anlegget benytter rør-i-rør-system. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 227 liter. Det elektriske anlegget består av både åpne og skjulte installasjoner, med 17 kurser og flere samsvarserklæringer for utførte arbeider.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Rør-i-rør vanntilførsel og avløpsrør av plast.

Luft-til-luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe er merket med produksjonsår 2022.

Varmtvannsbereder
Høiax

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med singel i innkjørsel og gårdsplassen. Store plenarealer og varierende beplanting og vegetasjon.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1970 med én etasje. Bygningen har trekledning og takstein, og det er registrert normal slitasje på innvendige overflater. Garasje og bod er også en del av eiendommen, med garasjen oppført samtidig som boligen.

Det er utført modernisering av bad og kjøkken i 2024, med dokumentasjon på el- og rørarbeid. Vaskerommet ble fornyet i 2021. Disse oppgraderingene bidrar til en oppdatert boligstandard. Teknisk utstyr inkluderer skjult elektrisk anlegg og mekanisk avtrekk.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Drenering mangler, og det er vanninnsig i krypkjeller. Ytterkledning og tak har slitasje, og det er behov for vedlikehold av vinduer og dører. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Planløsning i området ved kjøkken, vaskerom og bad er endret og deler av arealet er tegnet som teknisk rom og sportsbod. Endringene krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er opprinnelig tegnet dør til sportsbod på kortvegg ved baksiden av huset og vindu til vaskerom er ikke tegnet inn. Baderomsvindu er har fått endret utforming. Fasadeendringer er i utgangspunktet søknadspliktige.
- Terrasser og inngangsparti er ikke vist på tegninger.
- Det finnes ikke tegninger eller øvrige dokumenter som kan verifisere at frittstående bod er lovlig oppført.
- Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for våningshus. Datert 05.05.1970)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Boligmappa.no
- Eiendomsverdi.no

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 er i henhold til krav på befaringen. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Utvendig trapper er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader. Det er ikke håndløpere på begge sider på trapper fra terrasse. Dette gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappene.
- 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.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 08.05.2025, siste tilsyn 09.01.2025: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

2024: Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Dokumentasjon fra Strøm Elektro AS fremvist for el-arbeid. Faktura fra Aut. Rørlegger Kåre Oliversen fremvist for rørarbeid. Faktura fra Tore Lunder Gulv Og Interiør fremvist for gulvbelegg. Faktura fra Roar Oliversen fremvist for gulvavretting. Våtromsplater er montert som egeninnsats.

2024: Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag. Faktura fra Aut. Rørlegger Kåre Oliversen fremvist for rørarbeid. Dokumentasjon fra Strøm Elektro AS fremvist for el-arbeid.

2021: Det opplyses at dagens taktekking ble lagt i regi av forrige eier.

2021: Det opplyses at vaskerommet ble fornyet til slik det fremstår i dag i regi av forrige eier.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

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

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Peis/vedovn
- Varmepumpe
- Panelovner
- Elektriske varmekabler

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

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.
- Alder fundament: 1970
- Type drenering: Ikke tegn til at det ligger drenering

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står på stripefundamenter av betong mot støpt bankett og grunnen. Det er ikke tegn til at det er etablert drenering etter byggeår.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble registrert at det ikke finnes drenering eller grunnmursplast, og at drenering ikke er etablert etter byggeår. Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring og drenering for å oppnå så tørre forhold som mulig i krypkjeller.

1. Avvik/Årsak: Ingen drenering

Det er ikke tegn til drenering/grunnmursplast og dette virker ikke å være etablert etter byggeår.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller eldre løsning for drenering og utvendig fuktsikring bidrar til økt fuktbelastning på mur mot og under terreng og til fuktige forhold i krypkjeller som kan føre til følgeskader i nærliggende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring og drenering for å oppnå så tørre forhold som mulig i krypkjeller.

TG 2 **2. KRYPKJELLER**

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1970
- Tilgjengelig: Delvis
- Fuktsperre: Nei
- Konstruksjon: Krypkjeller
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er krypkjeller under boligen. En liten del har støpt gulv og har adkomst fra luke i bod. Her det det videre tilkomst til ca. halvparten av øvrig krypkjeller. Store deler er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er spalter mellom stripefundamenter og bjelkelag, samt at ender ikke er helt tette og disse forholdene gir ventilering og luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Plater på undersiden av etasjeskillet kan inneholde asbest. Disse utgjør ingen større helserisiko ved å være montert, men ved eventuell demontering, avfallshåndtering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak og økte kostnader påregnes.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist innsig av vann i grunnen i krypkjeller. Utvendige tiltak knyttet til terrengforhold og fuktsikring/drenering, samt fuktsikring mot grunnen i krypkjeller, anbefales. Det er ikke mulig å kontrollere kryprom under hele boligen. Det anbefales tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen og å etablere inspeksjonsmulighet.

1. Avvik/Årsak: Innsig av vann

Det er påvist innsig på grunnen i krypkjeller.

Risiko/Konsekvens

Innsig av vann øker fuktbelastning på materialer og bygningsdeler i og nærliggende krypkjeller og gir risiko for følgeskader over tid. Slike skader oppdages ofte ikke før konstruksjoner åpnes.

Anbefalte tiltak

Ved byggemåte som dette så er innsig av vann vanskelig å hindre helt, men utvendige tiltak med terrengforhold og fuktsikring/drenering kan begrense innsig. Fuktsikring mot grunnen i krypkjeller er også tiltak som kan bidra til tørrere forhold.

2. Avvik/Årsak: Uavklart situasjon

Det er ikke mulig å kontrollere kryprom under hele boligen.

Risiko/Konsekvens

Konstruksjonen og bygningsdelen har erfaringsmessig høy skaderisiko og manglende inspeksjonsmulighet gjør at eventuelle skader eller avvik som kan føre til skader ikke avdekkes.

Anbefalte tiltak

Sørg for tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet.

Bilder



Oversiktsbilde i del av krypkjeller.

TG 3

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Relativt flat tomt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Relativt flat tomt hvor det ligger heller, singel, terrasser og jord/gress inntil mur/fundament. Vann fra taknedløp ledes rør i grunnen.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at terreng mot muren mangler tilstrekkelig fall, og stedvis er det fall mot muren slik at vann kan samles. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

1. Avvik/Årsak: Mulighet for ansamling av vann ved mur.

Terreng mot muren har ikke tilstrekkelig fall for å lede vann bort fra bygget og stedvis er det fall mot mur slik at vann kan samles her.

Risiko/Konsekvens

Terrengforholdene gir stedvis stor fuktbelastning mot muren og vil føre til fuktopptrekk og potensielle skader i bygningsdeler mot og under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Dette gjøres som oftest i forbindelse med dreneringsarbeider. Masser mot muren/fundament bør være drenerende.

kr **Pris for utbedring**
0 – 100 000 kr

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Trekonstruksjoner fra 1970
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1970
- Er det påvist lufting/ventilering: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende og stående panel.
- Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert porøst trevirke ved stikking og sprekker i enkelte bord. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje kledning

Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og stedvis har bordene sprekker. Vridninger kan føre til utettheter ved vinduer og dører over tid og dette ble stedvis påvist på befaring, men er dokumentert utbedret etter befaring.

Risiko/Konsekvens

Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes. Kontroller jevnlig for tetthet rundt vinduer og dører.

TG 1

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2021, 2022, 2023 og 2017
- Vinduer: Toppsving, Fastkarm
- Dører: Ytterdør, Terrassedør
- Karmmateriale: Tre
- Dørmateriale: Tre
- Glass: 2-lags glass

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Det opplyses at tekking er fra rundt 2021
- Tekking: Takstein
- Undertak: Undertaksbelegg
- Inspisert fra: Fra stige på tak
- Tidligere tiltak: 2021, Taktekking lagt i regi av forrige eier

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Undertaksbelegg, lekter og takstein med tilhørende deler som er nyere enn fra byggeår og opplyses å være fra 2021. Inspisert på tak ved takstige og på loftet.

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 på tak.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at takstein ved stigetrinn ikke er tilpasset og ikke ligger tett. Det er registrert slitasje, avflassing og rust på beslag, og nyere undertaksbelegg er lagt på eldre impregnerte trefiberplater med flere løse og skadde plater, samt mangelfull overgang til luftehatt. Tilpasning ved stigetrinn, planlegging av utskiftninger og jevnlig tilsyn på loftet ved nedbør og snøsmelting anbefales.

1. Avvik/Årsak: Undertak, tekking og tilhørende deler.

1. Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn på taket og takstein her ligger derfor ikke tett sammen.
2. Beslag på vindskier, takrenner med beslag og luftehatt har slitasje, avflassing og rust.
3. Det er lagt nyere undertaksbelegg på eldre undertak av impregnerte trefiberplater.
Undertaksbelegget er av en type som må ligge på bærende taktro og tilstanden på eldre undertaksplater tilsier at disse ikke er bærende da flere er løse og har skader.
På loft er det synlig at overgang mellom undertak og luftehatt ikke er optimalt utført med oppbrett på undertak.

Risiko/Konsekvens

1. Vann kan trenge inn under takstein og påføre undertak, lekter og underliggende konstruksjon større fuktbelastning enn anbefalt og følgeskader kan oppstå over tid.
2. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann, vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.
3. Forholdene gir økt risiko for utette skjøter, omlegg og gjennomføringer som videre kan føre til vanninntrenging på loft og underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

1. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen.
2. Det kan planlegges utskiftninger.
3. Jevnlig tilsyn på loftet er vesentlig ved nedbør og snøsmelting og lokale utbedringer kan bli nødvendig over tid. Det kan forventes forkortet levetid for undertak da det ikke er montert i henhold til monteringsanvisning.

Bilder



Manglende fast underlag for undertaksbelegg



Manglende fast underlag for undertaksbelegg

TG 2 7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fra luke over terrasse.
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1970

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler og kaldt loft over 1.etasje. Adkomst til loft fra luke over terrasse. Loftet og konstruksjonen har ventilering ved luftgjennomstrømning på loftet.

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 luke ute.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert tegn til mus/skadedyr, misfarging på trevirke som indikerer tidvis kondens, løse og skadede originale undertaksplater, samt skadet og klemt isolasjon mot oppvarmet rom. Det anbefales ytre tetting på utsatte steder, utskiftning av isolasjon, etablering av ny dampsperre ved fornyelser, lokale utskiftninger av trevirke ved tiltak på yttertak, jevnlig tilsyn og isolasjon som ikke ligger klemt.

1. Avvik/Årsak: Loft/konstruksjon

Det er tegn til at det har vært mus/skadedyr på loftet.

Det er misfarging på trevirke flere steder og dette indikerer tidvis kondensdannelse. Årsak er som oftest luftlekkasjer for oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast).

Det opprinnelige undertaket av impregnerte trefiberplater ligger på takstolene med nyere undertaksbelegg over. De originale undertaksplatene er løse og har skader på store deler av loftet.

Deler av isolasjon mot oppvarmet rom har skader og deler er klemt sammen.

Risiko/Konsekvens

Forholdene kan føre til skader i isolasjon og tetting mot oppvarmet rom.

Over tid kan dette føre til råte og redusert stabilitet i takkonstruksjonen og bærende undertak.

Skader på de originale undertaksplatene gir redusert stabilitet/underlag for nyere undertaksbelegg og dette kan svekke skjøtet og omlegg over tid slik at det oppstår utettheter. De originale platene fungerer også som vindavstivning, men denne funksjonen er redusert når platene er løse og har skader.

Forholdene reduserer isolasjonsevne og gir risiko for varmetap og kondensproblemer i konstruksjonen med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Tiltak mot inntrenging med ytre tetting på utsatte steder anbefales. Utskiftning av isolasjon på loft kan påregnes.

Ved fornyinger i underliggende oppvarmet rom så bør nye dampsperre etableres. Ved tiltak på yttertak så bør det utføres lokale utskiftninger av trevirke.

Jevnlig tilsyn på loft er vesentlig for å kunne avdekke eventuelle behov for tiltak.

Det anbefales å legge isolasjon som er godt tilpasset konstruksjonen og ikke ligger klemt sammen.

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - TERRASSE/BALKONG 1

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Type: Trapp og repos ved inngang
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv.
- Areal (TBA): 3 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Trapp og repos foran inngang. Avstand til terreng er under 0,5 meter og rekkverk er ikke påkrevd. Det er montert rekkverk, men dette er lavere enn krav til høyde.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje på trevirke som reduserer motstandsdyktighet mot vann, og understøtting er utført med trevirke mot terreng og heller. Det anbefales overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting med mer egnet løsning og materiale kan vurderes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført med trevirke mot terreng og heller.

Risiko/Konsekvens

Slitasje på trevirke og trevirke mot terreng/heller gir økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Enkel løsning for understøtting kan også føre til bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting med mer egnet løsning og materiale kan vurderes.

TG 2 8.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA STUE OG TRAPPER TIL HAGEN

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: utgang fra stue og trapper til hagen
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 33 m²

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Terrasse med enkel understøtting av treklosser/trepilarer mot terreng.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Konstruksjonen er understøttet på treklosser/pilarer mot terreng. Det anbefales å etablere egnet fundamentering/understøtting og følgelig oppretting og forstrekning.

1. Avvik/Årsak: Understøtting av tre mot terreng

Konstruksjonen er understøttet på treklosser/pilarer mot terreng.

Risiko/Konsekvens

Dette gir fuktopptrekk og risiko for råte og skjevheter i konstruksjonen og gulvet har synlige skjevheter som følge av mangelfull understøtting/fundamentering. Dette kan eskalere ved videre fuktpåvirkning, tele og belastning på gulvet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egnet fundamentering/understøtting og følgelig oppretting og forstrekning.

TG 2

8.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - PLASSERT LANGS KORTVEGG INNERST PÅ TOMTEN

Nøkkelfakta

- Alder: ukjent
- Plassering: Plassert langs kortvegg innerst på tomten
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 28 m²
- Overbygd: Delvis

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje på trevirket som har redusert motstandsdyktighet mot vann, understøtting er enkelt utført, konstruksjonen ligger tett mot terreng og gulvet er synlig og godt merkbart skjevt. Det kan planlegges utskiftning av terrassen.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført og konstruksjonen ligger tett mot terreng. Gulvet er synlig og godt merkbart skjevt.

Risiko/Konsekvens

Slitasje og løsning for oppbygging av konstruksjonen gjør at stabilitet og tilstand vil forringes ytterligere over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av terrassen.

TG 2

9. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje: 1.etasje
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Etasjeskille konstruert i tre som stubbloftkonstruksjon over krypkjeller.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert knirk ved normal belastning og stedvis glipper mellom gulv og lister. Det er opplyst at knirk skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer og undergulv, og forholdet vurderes ikke nødvendigvis som konstruksjonssvikt, men kan indikere alder, uttørking eller redusert innfestning. Målinger er innenfor gjeldende toleranser, mindre ujevnheter anses som normale og lokal oppretting eller forsterkning kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

1. Avvik/Årsak: Etasjeskille

Etasjeskille

Det registreres knirk i gulvet ved normal belastning/gange og stedvis glipper mellom gulv og lister.

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Knirk skyldes ofte bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjon. Forholdet er normalt ikke nødvendigvis en konstruksjonssvikt, men kan indikere alder, uttørking, bevegelser eller redusert innfestning over tid.

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Lokal oppretting og forsterkning kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

10.1 VASKEROM

TG 2

10.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2021
- Overflate vegg: Slettmalt
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Ventilasjon: Veggventil, Spalte ved dør

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at våtrommet har kun naturlig ventilasjon, og det anbefales å montere avtrekksvifte. Det er registrert at vegg i våtsone ikke er utført med fuktbestandig materiale og at kuttflater og ender på plater ikke er forseglet, og det anbefales å etablere overflater med fuktbestandig materiale i våtsone.

1. Avvik/Årsak: Naturlig ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Risiko/Konsekvens

Dette gir ikke tilstrekkelig luftutveksling i henhold til den fuktbelastning som oppstår ved normal bruk av rommet og fuktskader og redusert kvalitet på inneklimaet vil oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Montere avtrekksvifte

2. Avvik/Årsak: Ikke fuktbestandige materialer

Vegg i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale. Kuttflater og ender er heller ikke forseglet på plater for øvrig i rommet.

Risiko/Konsekvens

Ved normal og tiltenkt bruk av våtrommet som vannsøl, vasking eller lignende så er det risiko for skader på materialet og i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere overflater med fuktbestandig materiale i våtsone.

TG 2

10.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under utslagskum

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Gulvet er tilnærmet flatt. Belegg har oppbrett i alle ytterkanter og under dør.

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 vaskerommet er det registrert en høydeforskjell på 80 mm fra topp sluk til topp membran ved dør. Oppkant ved dør er synlig og måler minimum 15 mm over ferdig gulv. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og kravene til fallforhold rundt sluk er dermed oppfylt. Gulvet har ufagmessig gulvbelegg.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ufagmessig utført gulvbelegg med manglende 45-graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett, stedvis løsnet fra underlaget, og noe knirk og fjæring i undergulvet. Det kan forventes kortere levetid enn normalt for fagmessig utført belegg.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig gulvbelegg

Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og stedvis er belegget løst fra underlaget. Det er noe knirk og fjæring i undergulv.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for bevegelser med videre oppsprekking og mulighet for at større deler løsner fra underlaget.

Anbefalte tiltak

Det kan forventet kortere levetid enn normalt for fagmessig utført belegg.

Bilder



Ufagmessig utført belegg

TG 2

10.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2021
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Vegger har malte sponplater.
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under utslagskum
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 9% (I vegg fra boden)

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Belegget på gulvet er ikke fagmessig utført, og materialet på vegger er ikke egnet for bruk i våtsone. Det anbefales å unngå bruk som gir dirkete vannpåkjenning på overflater, og at kortere levetid enn for et komplett våtrom forventes.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse og uegnet materiale

Belegg på gulvet er ikke fagmessig utført og materialet på vegger er ikke egnet for bruk i våtsone.

Risiko/Konsekvens

Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir dirkete vannpåkjenning på overflater og forvent kortere levetid enn for et komplett våtrom.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I vegg fra boden : **9** %

TG 1

10.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2021
- Utstyr: Utslagsvask, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tidligere tiltak: Vaskerommet ble fornyet i regi av forrige eier

Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

10.2 BAD

TG 2

10.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2023
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: MDF-plater tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Spalte ved dør

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert dør/vindu plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, og eventuelle tettinger mot våtromsplater er ukjent. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tetting mot våtromsplater er ukjent.

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

TG 2

10.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Gulvet er tilnærmet flatt, men med lokalt fall ved sluket som ligger 10mm lavere enn høyeste punkter på gulvet. Oppbrett på belegg hindrer lekkasjer ut av rommet, men vann som havner på gulvet vil bli liggende.

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

Gulvet i badet har en falloppbygging som sikrer minimum 1:100 fall på hele hovedgulvet, og det er derfor ikke krav om 15 mm oppkant ved dør. I dusjsonen er det registrert minimum 1:50 fall i et område på minst 0,8 meter ut fra sluk, som er plassert under dusjkabinettet. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 55 mm, noe som oppfyller kravet om minimum 25 mm. Det er ikke registrert motfall eller andre avvik som påvirker gulvets fall og avrenning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at det ikke er jevnt fall mot sluk fra alle steder hvor bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det anbefales at bruk som gir vann direkte på gulvet unngås, og at gulvet ved rehabilitering konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

TG 1

10.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2023
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 9% (I vegg mot bad under kjøkkeninnredning.)

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Belegg og våtromsplater som tettesjikt fremstår fagmessig utført og uten synlige skader.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I vegg mot bad under kjøkkeninnredning.: **9** %

TG 1

10.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2024
- Utstyr: Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Tiltak: Fornying av badet, Våtromsplater montert som egeninnsats
- Dokumentasjon: El-arbeid fra Strøm Elektro AS, Rørarbeid fra Aut. Rørlegger Kåre Oliversen, Gulvbelegg fra Tore Lunder Gulv Og Interiør, Gulvavretting fra Roar Oliversen

Utstyr

- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

11. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

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

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Kullfilter
- 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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert at gulv og vegger der vannsøl kan forekomme er utført med egnet fuktbestandig materiale. Forkortet brukstid må forventes. Ved vannsøl og lignende må dette tørkes hurtig, og minimalt med vann må benyttes ved vasking.

1. Avvik/Årsak: Ikke fuktbestandig gulv og vegg

Kjøkken

Det er ikke dokumentert at gulv og vegger der vannsøl kan forekomme er utført med egnet fuktbestandig materiale. Dette er påkrevd for kjøkken og øvrige rom med vanninstallasjoner.

Risiko/Konsekvens

Redusert fuktbestandighet gir risiko for skader over tid ved vannsøl, vasking eller lignende normalt bruk av kjøkken

Anbefalte tiltak

Forvent forkortet brukstid. Ved vannsøl og lignende så må dette tørkes hurtig og det må benyttes minimalt med vann ved vasking.

TG 1

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2024
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Vaskerom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Faktura for nytt røropplegg vaskerom, bad og kjøkken. Utført av Aut. Rørlegger Kåre Oliversen (24.1.2025)
- Registrerte tiltak: Utskifting av røranlegg og tilkoblet utstyr

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Oppdragsgiver opplyser at vann og avløpsrør er nytt fra bakkenivå og alt innvendig.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Vannrør til dusj ligger mot yttervegg. Det er redegjort for tiltak med isolering og oppbygning som skal hindre at disse rørene fryser.

TG 1 12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2024
- Antall liter: 227
- Plassering: På vaskerommet
- Type tilkobling: Fast strøm

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2 13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte er montert på badet og kjøkkenventilator er integrert i platetopp på kjøkken.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vaskerom er registrert uten avtrekk, og eneste ventilasjonsløsning er ventil i yttervegg. Det anbefales å montere avtrekksvifte.

1. Avvik/Årsak: Manglende avtrekk vaskerom

Vaskerom har ikke avtrekk og eneste løsning for ventilasjon er ventil i yttervegg.

Risiko/Konsekvens

Tiltenkt bruk av rommet kan periodevis gi høy fuktighet slik som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert kvalitet på inneluften

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere avtrekksvifte.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2020-2026
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Vaskerom
- Antall kurser: 17
- Dato for sist el-tilsyn: 05.04.2022
- Resultat av el-tilsyn: Ingen åpne avvik registrert

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
-
- For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 05.04.2022 og det er ikke registrert åpne avvik. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet
-
- Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.
-
- Oppdragsgiver opplyser å ha utført deler av anlegget som egeninnsats uten å være faglært. Det er fremvist rapport for sluttkontroll fra Glomma Elektriske for gjennomgang og kontroll av eksisterende åpent elektrisk anlegg utført av kunde i soverom 1 og 2, samt el-installasjon på bad, downlights ved utvendig trapp, 4 stk. stikkontakter i gang mot kjøkken, stikkontakter bak TV og stikkontakter ved internettuttak. Det er utført kontroll av kontinuitet og isolasjonsmotstand på de aktuelle kursene. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene.

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Ny kurs til varmepumpe. Utført av Råde Elektro AS, 30.11.2016
- Samsvarserklæring: Installasjon av varmekabel på badet; komplettering av eksisterende røranlegg i vaskerom- stikkontakt til vaskemaskin, stikkontakt til tørketrommel, ny kurs til VVB; installasjon og tilkobling av komfyrvakt på eksisterende kurs; tilkobling av 3 sikringer i sikringsskapet. Utført av Strøm Elektro AS, 3.1.2025
- Samsvarserklæring: Komplettering av kundelevert røranlegg i gang med downlights i taket, installasjon av en stikkontakt på loft, på egen kurs. Utført av Strøm Elektro AS., 13.8.2025

Hvordan kontrollen er utført

Det undersøkes når Det lokale el-tilsyn har utført siste kontroll. Er det mer enn 5 år siden så følges en liste med spørsmål til oppdragsgiver/eier og enkle undersøkelsespunkter til synlige deler av anlegget.

Oppsummering av bygningsdel

Siste DLE-tilsyn ble utført 05.04.2022 uten åpne avvik, det gjøres oppmerksom på at DLE-kontroll utføres som stikkprøve og ikke er en komplett kontroll. Deler av anlegget er utført som egeninnsats uten faglært og uten samsvarserklæring, derfor anbefales utvidet kontroll, spesielt ved eierskifte.

Total: 16 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det ble registrert at det ikke finnes drenering eller grunnmursplast, og at drenering ikke er etablert etter byggeår. Det anbefales å etablere utvendig fuktsikring og drenering for å oppnå så tørre forhold som mulig i krypkjeller.

2 Krypkjeller

Det er påvist innsig av vann i grunnen i krypkjeller. Utvendige tiltak knyttet til terrengforhold og fuktsikring/drenering, samt fuktsikring mot grunnen i krypkjeller, anbefales. Det er ikke mulig å kontrollere kryprom under hele boligen. Det anbefales tiltak som leder vann bort fra konstruksjonen og å etablere inspeksjonsmulighet.

4 Yttervegger

Det er registrert porøst trevirke ved stikking og sprekker i enkelte bord. Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Det er registrert at takstein ved stigetrinn ikke er tilpasset og ikke ligger tett. Det er registrert slitasje, avflassing og rust på beslag, og nyere undertaksbelegg er lagt på eldre impregnerte trefiberplater med flere løse og skadde plater, samt mangelfull overgang til luftehatt. Tilpasning ved stigetrinn, planlegging av utskiftninger og jevnlig tilsyn på loftet ved nedbør og snøsmelting anbefales.

7 Loft / takkonstruksjon

Det er registrert tegn til mus/skadedyr, misfarging på trevirke som indikerer tidvis kondens, løse og skadede originale undertaksplater, samt skadet og klemt isolasjon mot oppvarmet rom. Det anbefales ytre tetting på utsatte steder, utskiftning av isolasjon, etablering av ny dampsperre ved fornyelser, lokale utskiftninger av trevirke ved tiltak på yttertak, jevnlig tilsyn og isolasjon som ikke ligger klemt.

8.1 8. Balkonger, verandaer og terrasser – Terrasse/balkong 1

Det er registrert slitasje på trevirke som reduserer motstandsdyktighet mot vann, og understøtting er utført med trevirke mot terreng og heller. Det anbefales overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting med mer egnet løsning og materiale kan vurderes.

8.2 8. Balkonger, verandaer og terrasser – utgang fra stue og trapper til hagen

Konstruksjonen er understøttet på treklosser/pilarer mot terreng. Det anbefales å etablere egnet fundamentering/understøtting og følgelig oppretting og forstrekning.

8.3 8. Balkonger, verandaer og terrasser – Plassert langs kortvegg innerst på tomten

Det er registrert slitasje på trevirket som har redusert motstandsdyktighet mot vann, understøtting er enkelt utført, konstruksjonen ligger tett mot terreng og gulvet er synlig og godt merkbart skjevt. Det kan planlegges utskiftning av terrassen.

9 Etasjeskiller

Det er registrert knirk ved normal belastning og stedvis glipper mellom gulv og lister. Det er opplyst at knirk skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer og undergulv, og forholdet vurderes ikke nødvendigvis som konstruksjonssvikt, men kan indikere alder, uttørking eller redusert innfestning. Målinger er innenfor gjeldende toleranser, mindre ujevnheter anses som normale og lokal oppretting eller forsterkning kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

10.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Det er registrert at våtrommet har kun naturlig ventilasjon, og det anbefales å montere avtrekksvifte. Det er registrert at vegg i våtsone ikke er utført med fuktbestandig materiale og at kuttflater og ender på plater ikke er forseglet, og det anbefales å etablere overflater med fuktbestandig materiale i våtsone.

10.1.2 Vaskerom – Gulv

Det er registrert ufagmessig utført gulvbelegg med manglende 45-graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett, stedvis løsnet fra underlaget, og noe knirk og fjæring i undergulvet. Det kan forventes kortere levetid enn normalt for fagmessig utført belegg.

10.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Belegget på gulvet er ikke fagmessig utført, og materialet på vegger er ikke egnet for bruk i våtsone. Det anbefales å unngå bruk som gir dirkete vannpåkjenning på overflater, og at kortere levetid enn for et komplett våtrom forventes.

10.2.1 Bad – Vegger og himlinger

Det er registrert dør/vindu plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, og eventuelle tettinger mot våtromsplater er ukjent. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

10.2.2 Bad – Gulv

Det er registrert at det ikke er jevnt fall mot sluk fra alle steder hvor bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det anbefales at bruk som gir vann direkte på gulvet unngås, og at gulvet ved rehabilitering konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

11 Kjøkken

Det er ikke dokumentert at gulv og vegger der vannsøl kan forekomme er utført med egnet fuktbestandig materiale. Forkortet brukstid må forventes. Ved vannsøl og lignende må dette tørkes hurtig, og minimalt med vann må benyttes ved vasking.

13 Ventilasjon

Vaskerom er registrert uten avtrekk, og eneste ventilasjonsløsning er ventil i yttervegg. Det anbefales å montere avtrekksvifte.

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

3 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert at terreng mot muren mangler tilstrekkelig fall, og stedvis er det fall mot muren slik at vann kan samles. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

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.



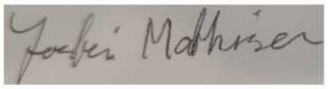
Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A

741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



11/09/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260135
Addresse	Rokkeveien 66		
Postnr.	1743	Sted	KLAVESTADHAUGEN
Selgers navn	Marius Hasselgren		
Selgers navn	Marthe Heksem Oliversen		

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?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94526218

Våtrom

Initialer selger:
M H
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Varmekabler er utført av Strøm elektro.Gulvet av støpt av Roar Oliversen (murer)Vann og avløp er gjort av AUT Rørlegger Kåre Oliversen.Gulvbelegget er sveiset av Tore Lunder.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av våtromsplater.

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 ved kopi:

Kvitteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulvbelegget er membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ble lagt inn 75mm Jotti sluk.

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:

Ny varmekabel, nye stikkontaker, nye taklys og ny baderomsvifte

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:

Varmekabel er montert og koblet opp av Strøm elektro AS. Taklys, stikk og baderomsvifte er koblet av elektriker i familien på fritid, da dette ble gjort i Romjulen 2024. Glomma elektriske AS har gått over dette og sett alt er riktig i senere tid.

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

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

Alt som har med vann og avløp i huset er nytt. Koblet på eldre kobbervannledning og soil avløpsrør under huset.

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:

Matriellseddel og Faktura

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

Initialer selger:
M H
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Knaker litt i gulv, følger årstidene.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt inn nytt vindu på badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier har gjort dette selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Har blitt brukt feil kabel til utelys på garasjen. Fungerer som det skal uten feil, men ved en elektrisk kontroll kan den få en anmerkning.

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

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

Flyttet sikringskap. Koblet opp nytt elektrisk på kjøkken, vaskerom og entrè.Stikkontaker, takspotter og vifte er koblet av faglært på fritiden, dette har jeg ikke noe papirer på, men Glomma Elektriske AS har sett over at alt er riktig.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye strømledninger og kontakter på begge soverom, stikk bak TV. Utebelysning på garasjen og takspotter ved ytterdør.Stikk kontakten til varmepumpe og 4 stk stikkontakter mellom soverom og kjøkken.Glomma elektriske AS har sett over egen innsatsen.

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:

Hentet fra Boligmappa.

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

Av hvem?:

Christian Meggert / Glomma elektriske AS10.8.26

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Bortsett fra kabel til utebelysning på garasjen

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

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble fjernet en ekstra yttergang, fjernet vegg mellom gammel gang og kjøkken. Toalettrom ble også revet for å få åpen løsning på kjøkkenet. Det ble satt opp en ny vegg for å få en bedre planløsning til ett større bad.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fjernet inngang til bakdør, og satt inn et mindre vindu der det ble bygd bad.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ 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

Beskrivelse:

Gammel garasje som står rett på grus, hender det føyker snø inn.

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

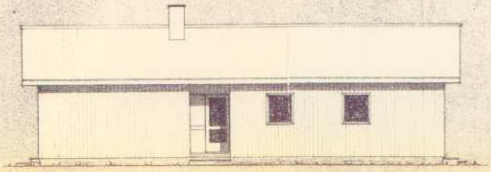
Dato 08.09.2026

Signert av *Marius Hasselgren*

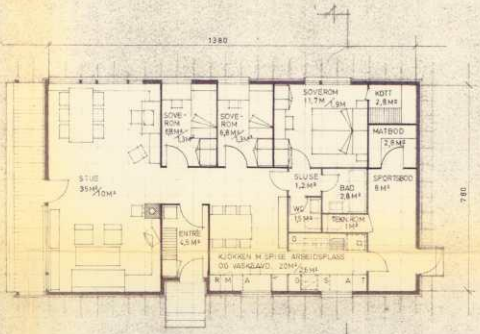
Signert av *Marthe Heksem Oliversen*

Initialer selger:
M H
M H

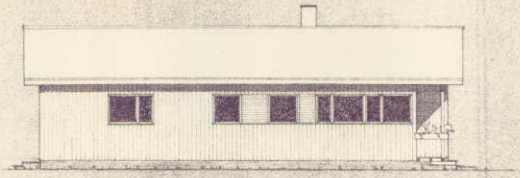
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



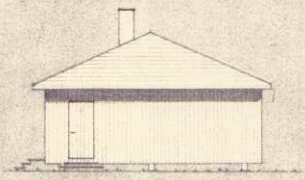
INNGANGSFASADE



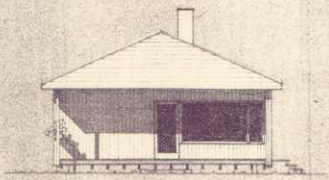
PLAN



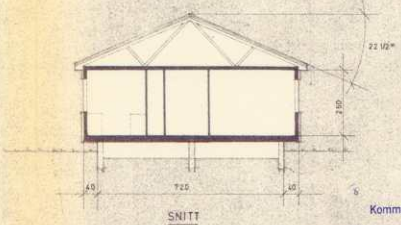
LANGFASADE SOVEROMSIDE



GAVLFASADE, KJØKKENINNGANG



GAVLFASADE, STUESIDE



SNITT

Kommuneingeniøren i Skjeberg

TYPE: BO-68-1	HUS A1+
	MÅLESTOKK: 1:100
	DATO: SIGN:
TEGN. NR: 101+	A1 B C D
	ATELIER A/S TVERRFAGLIG PLANLEGGING FOR BYGGPROJEKTERING OG INDUSTRIELL FORMGIVING

Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

Skjeberg komm. ing. vesen
1231 / 10 / 7-70

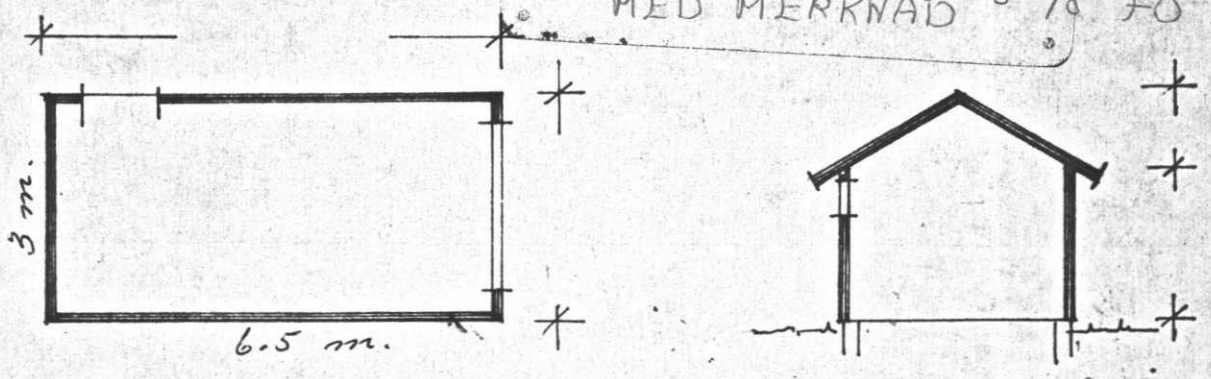
Søknad om oppføring av ~~garasje~~ Sprøytebrakke på eiendommen.....

tomt nr.....gnr. 25 bnr. 43. Garasje Rokkeveien 66 .....veg/gate

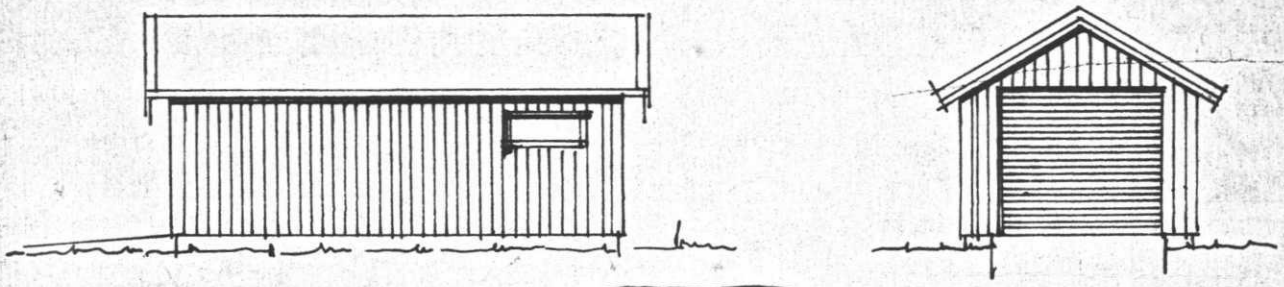
Byggematerialer: Tre.

.....Kommuneingeniøren i Skjeberg

MED MERKNAD 5/8-70

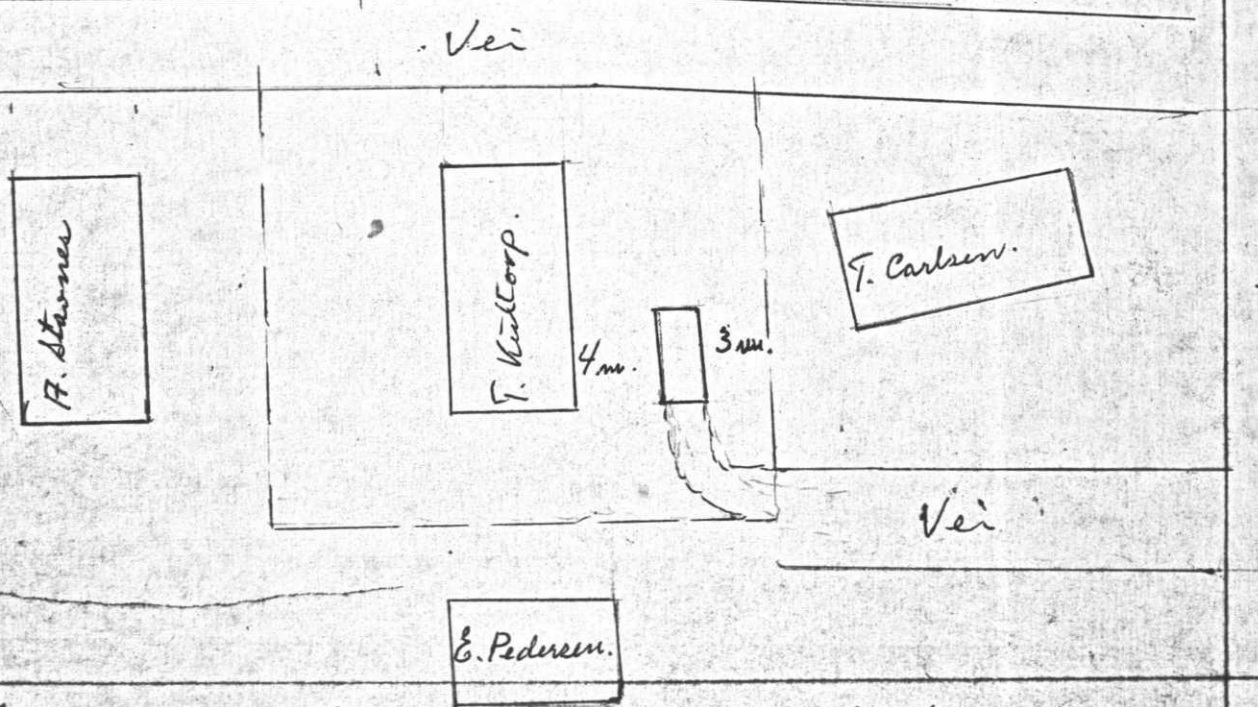


Mål 1:100



Småbarns-lekeplass.

SITUASJONSKART som viser garasjens plasering, eksisterende bebyggelse på ~~t~~omten, og nabobebyggelsen.



Skjeberg.....den. 9/7 1970.

.....Thorkjell Kvitkorp.....

Underskrift

OL/is

Herr Thorbjørn Kultorp,
Rokkeveien 66,
1740 BØRGENHAUGEN.

Våningshus oppført på tomt av eiendommen gnr. 25 bnr. 38 på Sandbakken. Ferdigattest.

Ved avsluttende synsforretning den 4. mai 1970 er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt, uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet.

Skjeberg, den 5. mai 1970

Johnny Persson
kommuneingeniør

O. Langsholt

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1025/43
Adresse: Rokkeveien 66
Dato: 06.08.2026
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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ROKKEVEGEN 66	Beregnet areal	1102.9
Etablert dato	24.03.1969	Historisk oppgitt areal	1101
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1025/43
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1025/43
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.08.2019 06.09.2019	19/05736		1025/32, 1025/38, 1025/41, 1025/42, 1025/43, 1025/100, 1025/104
Skyldeling Skyldeling	24.03.1969			1025/38 (-1101), 1025/43 (1101)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6569571.38	624975.07	0	Ja	1102.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLIVERSEN MARTHE HEKSEM F240999*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rokkeveien 66 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)
HASSELGREN MARIUS F280897*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rokkeveien 66 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rokkeveien 66

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1310 Værnåsen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	6 Sandbakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145867991		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1970
2	145868009		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1971

1: Bygning 145867991: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.05.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	108
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.05.1970	05.04.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rokkeveien 66	H0101	1025/43	108	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	108	0	108	0	0	0

2: Bygning 145868009: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1971	05.04.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Rokkeveien 66	-	1025/43	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.**	1025	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	7 627,24 kr
Eiendomsskatt	6 069,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	5 267,91 kr
Sum	**23 200,51 kr**

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	1 786,70 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	926,70 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	79.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 141,54 kr	2 141,53 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	79.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 571,54 kr	3 571,54 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1685900 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 069,00 kr	4 046,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	393,36 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-47.84 m3	26.94	1/1	0 %	-1 288,69 kr	-1 288,57 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-47.84 m3	41.70	1/1	0 %	-2 149,21 kr	-2 149,01 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	178 m3	24.32	1/1	0 %	4 329,40 kr	2 871,47 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	178 m3	46.66	1/1	0 %	8 304,68 kr	5 508,02 kr
Forbruk vann i fjor	15%	79.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 970,21 kr	1 970,20 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	79.5 m3	41.33	1/1	0 %	3 285,81 kr	3 285,81 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-47.84 m3	24.78	1/1	0 %	-1 185,59 kr	-1 185,49 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-47.84 m3	41.33	1/1	0 %	-1 977,28 kr	-1 977,09 kr
					Sum	**33 061,41 kr**	**23 454,49 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1025/43		
Utskriftsdato	06.08.2026	**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.

5 Berørte datasett

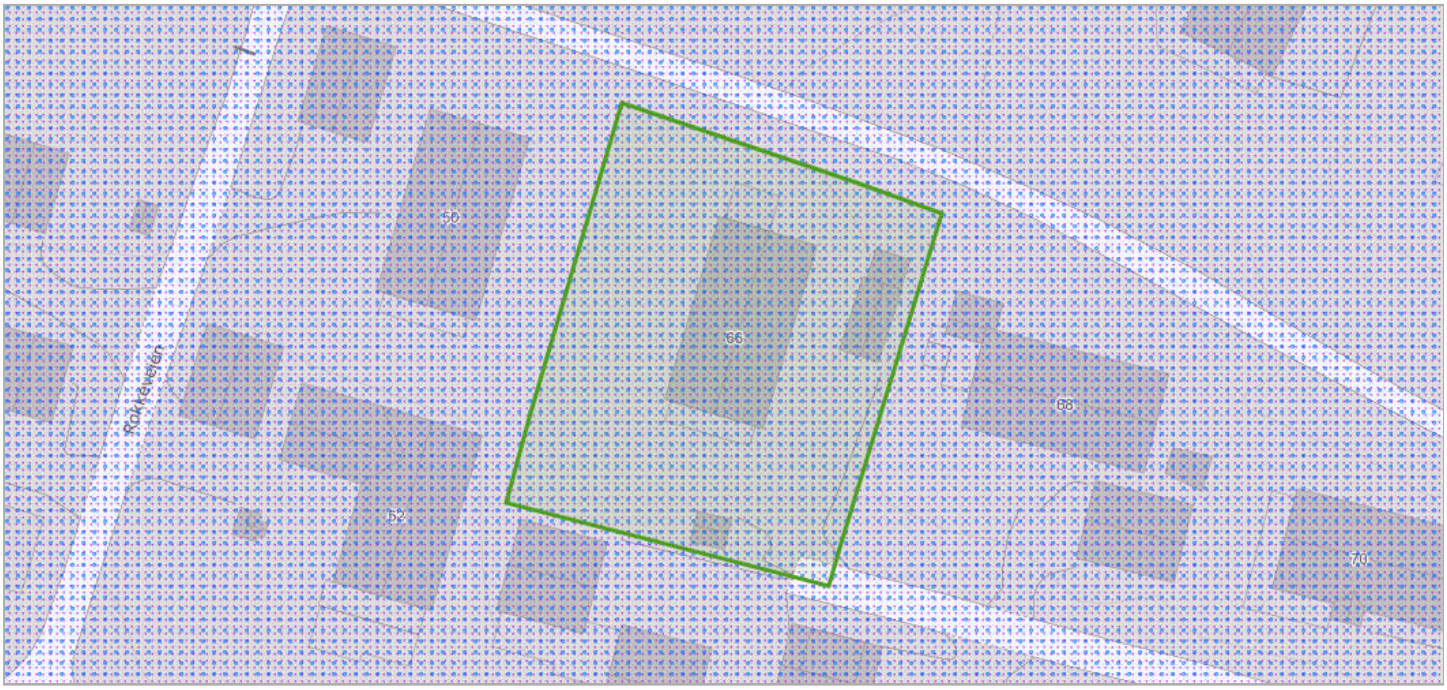
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- VA-LEDNINGER
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- 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
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (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

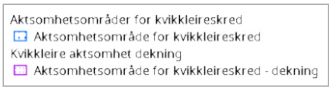
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	05.08.2026



Om datasettet

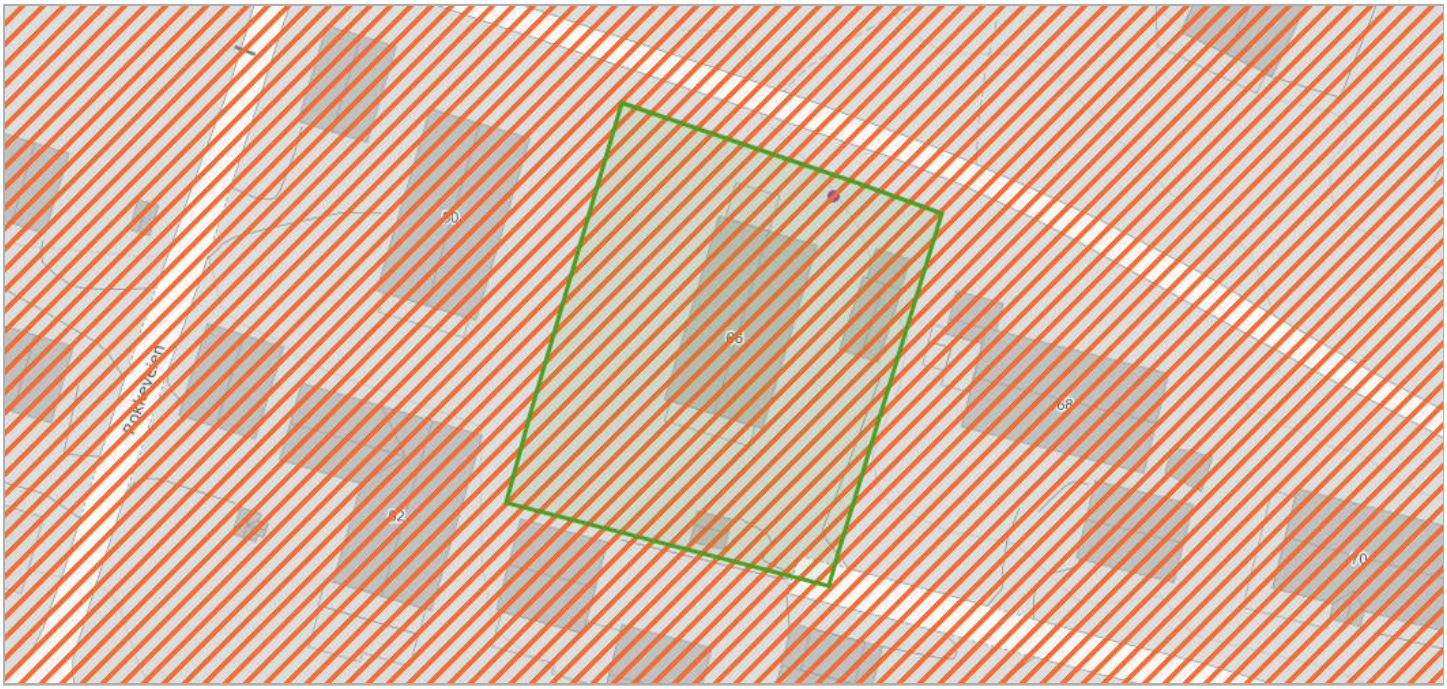
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

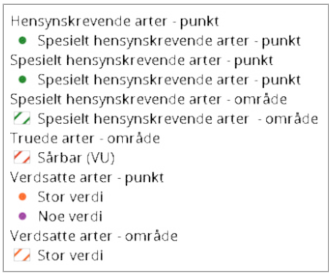
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



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

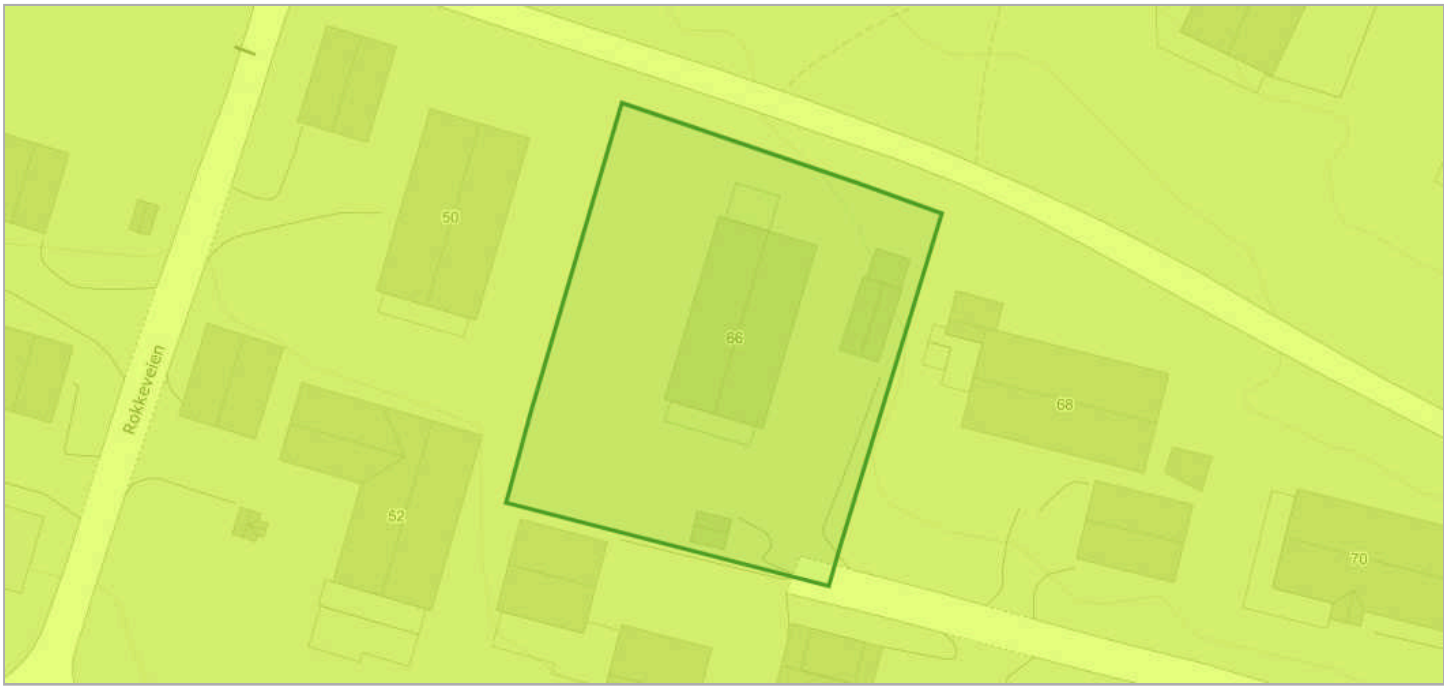


Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	11.191391_59.246772_185920	grønnfink	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.191391_59.246772_185920)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

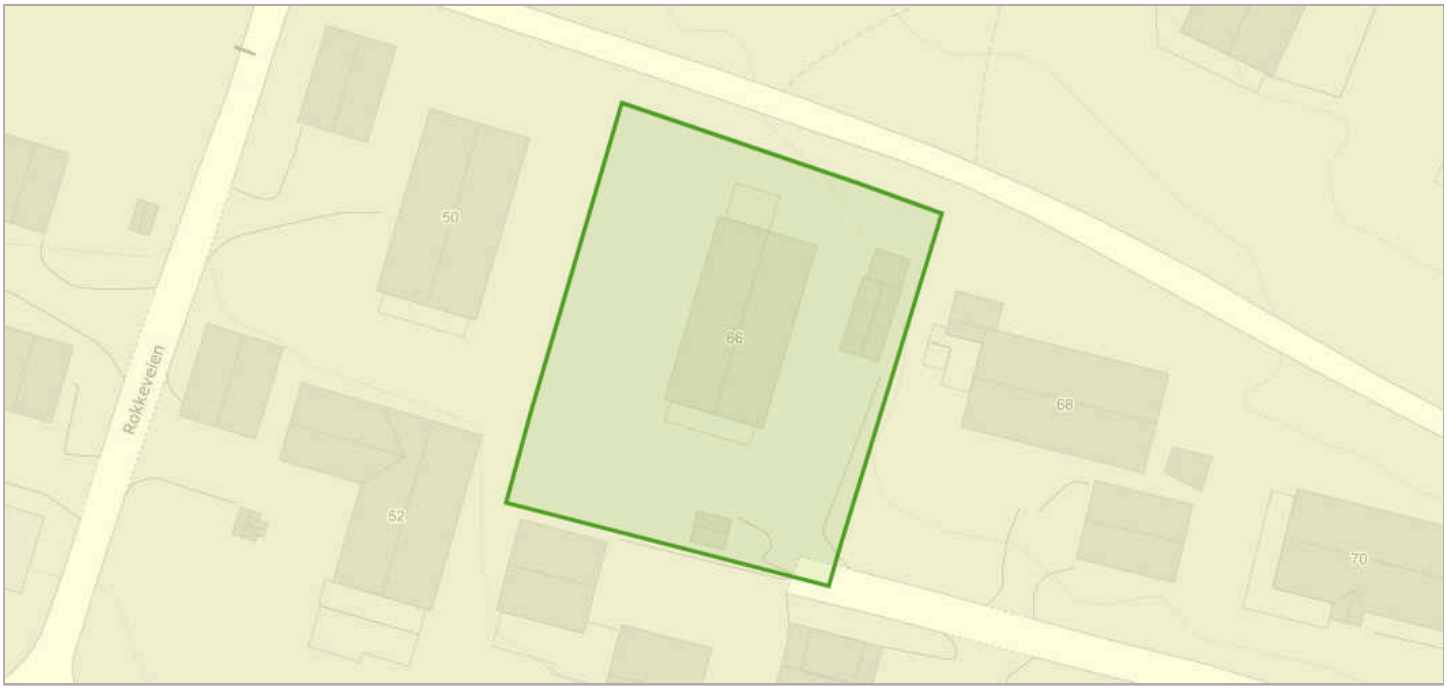
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, 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
middels	Randmorene/randmorenebelte

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

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

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	2
Vannledning	2
Spillvannsledning	2

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

Utskriftsdato: 06.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1025	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 47 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 100 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 103 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 103 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	3 m^2
Arealbruk	Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27006
Navn	Værnåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.1966
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11364/27006%20Bestemmelser%2C%20revidert%2025.05.1984.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 1 082 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 3 m^2 **Formål** Kjørevei

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

VÆRNÅSEN

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Boligstrøk
- Servicebebyggelse
- Trafikkområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 28.10.1966

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **20.05.1976, 25.05.1984**

(Se også reguleringsbestemmelser for reguleringsendring for del av Værnåsen – Ekvang)

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer. Bygningenes plassering fastsettes av bygningsrådet.
Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt inn i:
A. Boligstrøk
B. Servicebebyggelse

A. Boligstrøk

3. Bebyggelsen skal være åpen villamessig våningshus på fortrinnsvis 1 og 1 ½ etasje, dog ikke over 2 fulle etasjer.

4. Hus i samme gruppe eller rekke skal ha ensartet høyde og takvinkel.
Gesimshøyden for hus i en etasje skal ikke overstige 4,5 m, for hus i to etasjer 7 m. med mønehøyde maksimum 9.

5. Våningshusets bebygde areal må ikke overstige 15% av tomtens nettoareal.

6. På hver tomt kan oppføres 1 våningshus og 1 garasje (uthus).
Garasjen som plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse må ikke ha større grunnflate enn 30 m^2, og ikke oppføres i mer enn 1 etasje.

7. Bygningsrådet kan samtykke i takoppbygg på 1-etasjes hus.
Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takuker, tillates ikke.

8. Inngjerdinger av tomtene må anmeldes til bygningsrådet. Gjerde mot veg og nabo må ikke være over 0,8 meter. Sammenhengende gjerder skal utføres av ensartet konstruksjon og høyde.

9. Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

B. Servicebebyggelse

10. Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, kontorer og bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.
Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.l. som antas å ville medføre ulemper kan henvises til industristrøk.

11. Bebyggelsen plasseres i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

12. Bebyggelsen skal være åpen og skal ikke føres opp i mer enn 2 fulle etasjer.
Bebyggelsen kan, innenfor rammen av bygningsloven, oppføres av tre.

13. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne både gjerdenes plassering og høyde, konstruksjon og farge.

14. De ubebygde deler av tomten skal holdes i ryddig stand.
bygningsrådet kan i forbindelse med approbasjon av byggeanmeldelsen bestemme at utvendig lagring på tomten ikke tillates.

C. Fellesbestemmelser

15. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrensen uten brenngavl og med lysåpninger i denne veg, når det er enighet mellom naboene herom og det kan være tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.

16. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får harmonisk utforming.

17. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

18. Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider imot disse bestemmelser.

D. Gjerdebestemmelser

19. Tomtene i den nyere bebyggelsen i Værnåsen skal mot veg innhegnes med busk- eller hekkplanter alene, eventuelt i kombinasjon med kantstein eller lave steingjerder.

For tomter i vegkryss må innhegningen ikke hindre sikten i krysset.

Porter og portstolper bør så vidt mulig unngås, og får i tilfelle ikke være høyere enn 80 cm

Gjerde/innhegning mot veg er søknadspliktig og får ikke utføres uten bygningsrådets tillatelse. Mot nabo skal gjerder utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Reguleringsbestemmelser – reguleringsendring for del av Værnåsen – Ekvang

1. Det regulerte området er på planen vist med stiplet reguleringsgrense.

2. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasje.
Maks :0,15

3. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for 1. etg. og 6,0 for 2. etg.-hus over ferdig planert terreng.

4. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, om forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.
Garasje kan bare oppføres i 1 etg.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil.

5. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

6. Bygningsrådet skal ved behandling en av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
Gjerdehøyden må ikke overstige 1,10 m inklusiv eventuell sokkel.

8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Utskriftsdato: 06.08.2026

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.	1025	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26949049	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145867991	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 500 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.01.2025	Tilsyn	08.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26949049

BruksenhetId	26949104	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	145868009	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26949104.

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: 06.08.2026

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.**	1025	**Bruksnr.**	43	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23776053	433	24.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	159

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

enova

Energiattest



Adresse **Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN**	
Dato for energimerking **10.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348396**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145867991**
Gårdsnummer **1025**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **106,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **274,90**

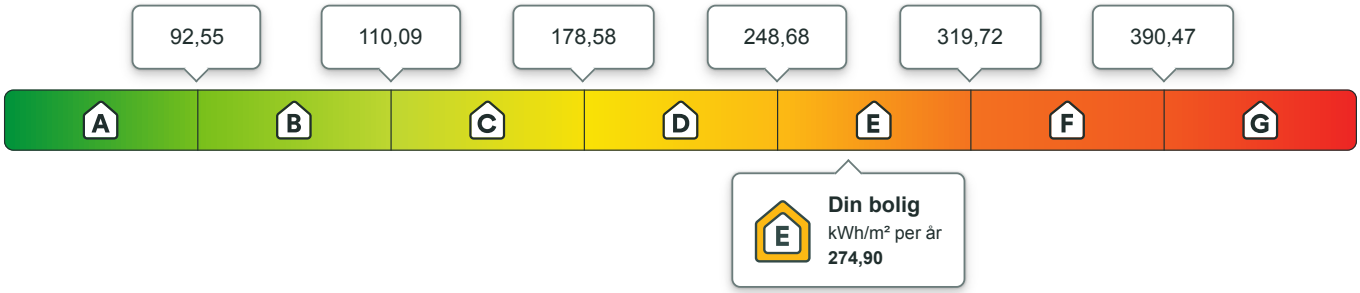
Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 028,15	**283,28**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Rokkeveien 66, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Rokkeveien 66

Nabolaget Sandbakken - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandbakken barne- og ungdomsskole 629 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	5 min 3.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rokkeveien 56 Linje 12, 633	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 6.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Sandbakken barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.9 km
Tveterhytta barnehage (0-5 år) 27 barn	17 min 1.5 km
Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	15 min
Kiwi Borgenhaugen	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	15 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	15 min

SPORT

Rastua balløkke	4 min
Sandbakken skole	9 min
Spenst Skjebergsenteret	6 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min

«Rolig strøk i umiddelbar nærhet til skog, mark og vann, samt nærhet til by.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

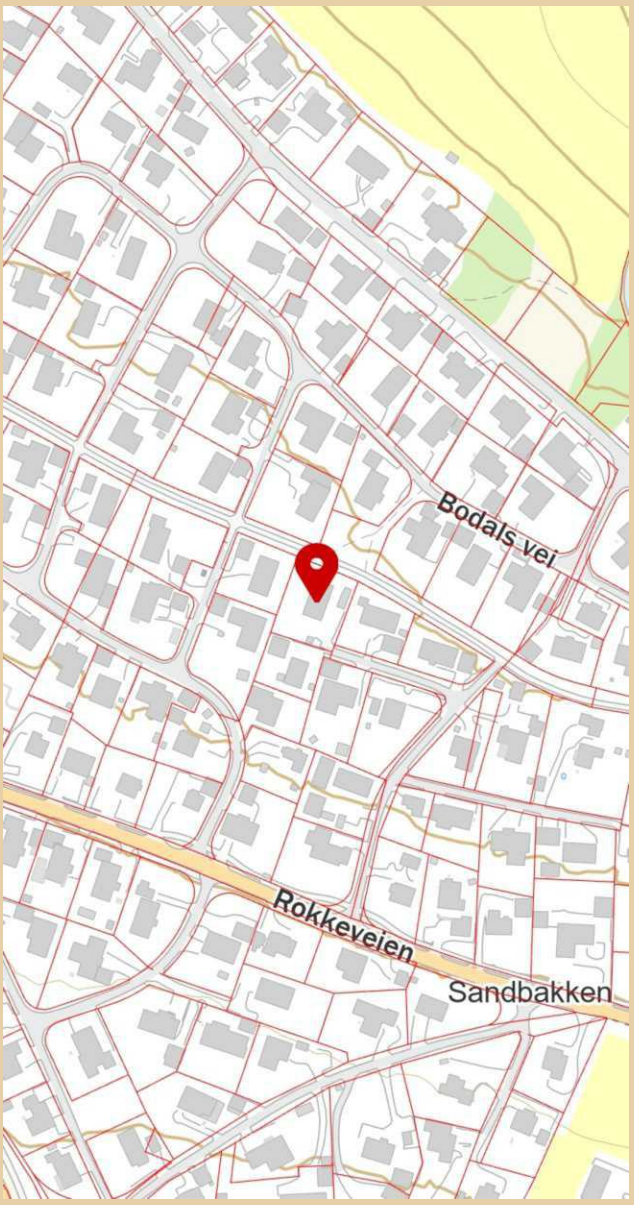
Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rokkeveien 66, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1025, Bnr. 43, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260135

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

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

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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