PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ALBERT
MOESKAUS VEI 33 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Antall registrerte boenheter

Tegninger fra Sarpsborg kommune

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Kommunale avgifter

Svarbrev ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Plantrapport

Områdeanalyse

Reguleringskart

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyst seksjoneringsbegjæring

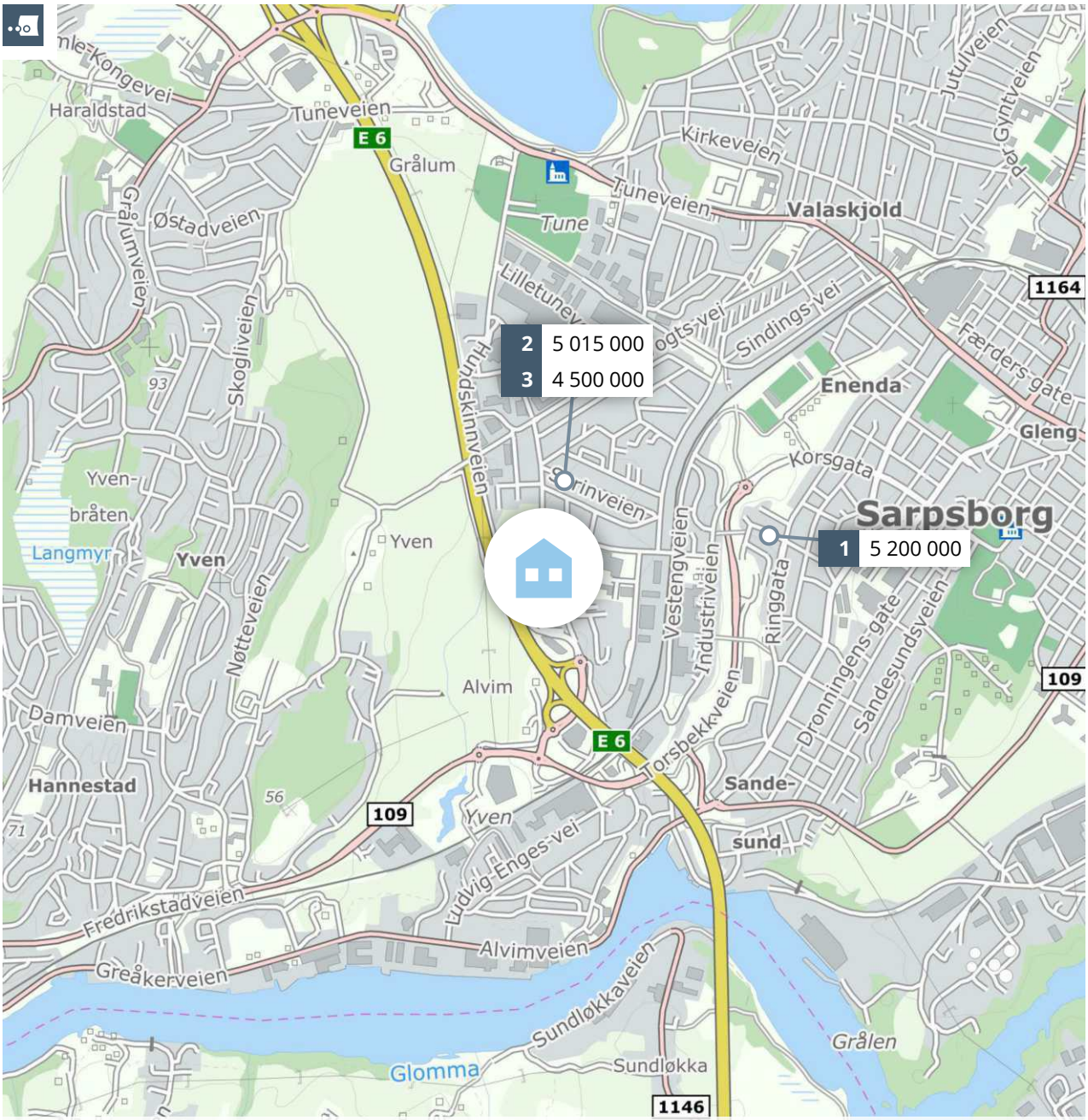
Tinglyst erklæring

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ALBERT MOESKAUS VEI 33 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 16.09.2026

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: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Albert Moeskaus vei 33 D, 1711 SARPSBORG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 2083 BNR 9 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS ALVIM

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	14 228
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	369 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dovregata 12				23.03.2023	5 290 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**23 529**
	221 m²	1939	649 m²	5 sov						
2	Syrinveien 27				03.02.2025	5 250 000	**5 015 000**	0	5 015 000	**20 222**
	248 m²	1954	700 m²	6 sov						
3	Syrinveien 27				06.10.2023	4 890 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**18 145**
	248 m²	1954	700 m²	6 sov						

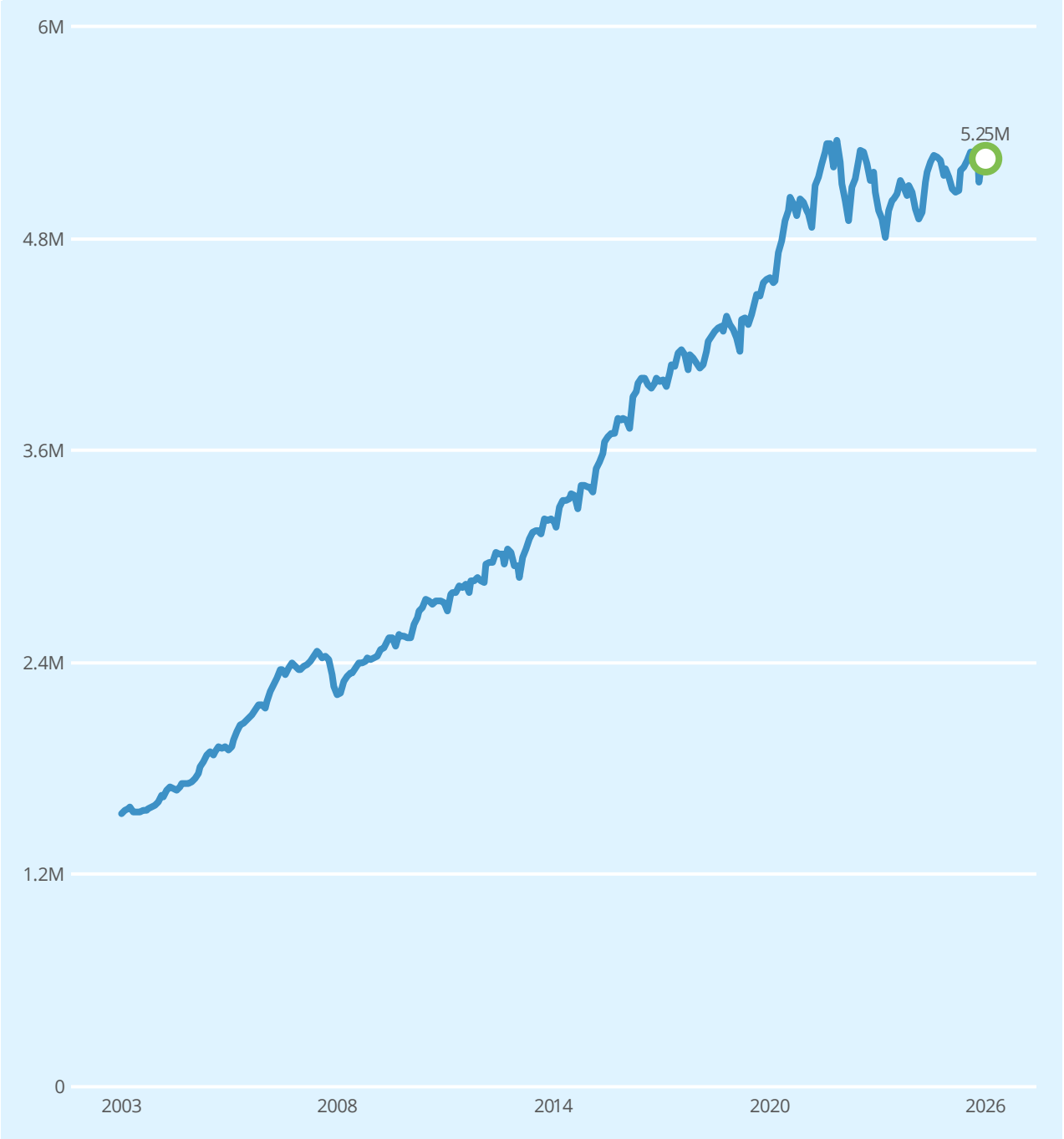
Dette er en romslig tomannsbolig med sentral beliggenhet. Her bor du med gangavstand til både byens sentrum og flere kjøpesentre. Med bil er det enkel adkomst til E6, og på få minutter er du midt i byen. Den største leiligheten har 3 soverom og ligger i 1. etasje og deler av 2. etasje. Den andre leiligheten er en romslig 3-romsleilighet. I 2010 ble det gjort betydelige påkostninger. Da ble både kjøkken og baderom fornyet, og rør og el. oppgradert. Planløsningen er fleksibel, og det er både full kjeller og stort loft. Leilighetene er seksjonert, men selges nå samlet. Det er ny asfalt, grus og kantstein på uteområdene.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

35
tomannsboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 622 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

24
tomannsboliger solgt

3.9M
3.7M
3 542 000 Prisantydning i snitt
3 403 000 Salgspris i snitt
3.3M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
80
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 427 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
28 916 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

14 228 Albert Moeskaus vei 33 D
Totalpris 5 250 000

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Albert Moeskaus vei 33D
1711 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2083, **Bnr.** 9

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
369 m²	**5**	**2**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**15**	**4**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

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

Befaringsdato : **18/08/2026** Rapportdato : **10/09/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

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	Albert Moeskaus vei 33D, 1711 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2083, **Bnr.** 9, Snr: 4 og 5
Hjemmelshaver	Engebretsen Eiendom As
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1939
Tomtestørrelse	Felles tomt 1833 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Delvis møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var ikke til stede
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*
Kjeller	83	-	-	-
1. etg	115	-	-	5
2. etg	116	-	-	2
Loft	55	-	-	-
Sum	**369**	**-**	**-**	**7**
Sum BRA	**369**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	1,90–2,00 m
1. etg	2,32–2,49 m
2. etg	2,36–2,52 m
Loft	1,21–2,11 m

Måling

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

Det finnes ikke tegninger som samsvarer med boligens utforming og planløsning i dag og dette gir ikke optimale forutsetninger for oppmåling av BRA.

Areal

Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger

Det er ikke alle rommene som benevnes som soverom i denne rapporten som er vist som soverom på siste godkjente tegninger i byggesaksarkivet. Rommene som benevnes som soverom er vurdert til å oppfylle krav til rom for varig opphold.

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:

Trapp/gang
Fyrrom/tankrom
5 Boder
2 eldre wc-rom
Kott

1. etg:

Kjøkken 1.etg
Bad 1.etg
Entre
Kjellertrapp
Soverom
2 Stuer
Mellomgang
Entre/trapp
Entre til leil. 2.etg

2. etg:

Stue/Kjøkken
Bad 2.etg
Trappegang fra leil. 1.etg
2 Soverom tilhørende 1.etg
Trappegang/kott
Entré/gang leil 2.etg
2 Soverom leil. 2.etg

Loft:

4 innredede rom

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller:
Tak med stubbloft, gips, murpuss og enkelte panelte flater. Vegger hovedsakelig med ubehandlet trepanel samt synlige granitt-/betongflater. Gulv hovedsakelig av betong.

1. etasje:
Tak med slettmalte flater og malt trepanel. Vegger med tapet, malt trepanel og enkelte flislagte flater. Gulv hovedsakelig med laminat, samt belegg og trapper.

2. etasje:
Tak hovedsakelig slettmalte eller med malt trepanel. Vegger med tapet, malte flater, trepanel og enkelte MDF-/flisflater. Gulv hovedsakelig med laminat, tregulv og belegg.

Loft:
Innredede rom med slettmalte flater, panel og sponplater i tak, panelte vegger samt tregulv og gulvbelegg.

Merknader:
-Det er knirk og fjøring i gulv i flere av rommene og merkbare og synlige skjevheter som vil kreve oppretting ved fornyinger.
-Synlig heng i flere himlinger og synlig festemidler gjennom overflatebehandling.
-Åpne skjøter og svelling i gulv stedvis.
-Generell slitasje som tilsier at fornyinger kan påregnes. Overnevnte liste er ikke uttømmende, men enkel beskrivelse av lett observerbare forhold.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
369 m²	2	2	5

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i 1939. Grunnmuren er utført i naturstein og granitt, og drenering er etablert med grunnmursplast.

Ytterveggene består av eldre trekonstruksjoner, beskrevet som tungt bindingsverk eller reisverk med stående plank, fra 1939. Mengde og type eventuell isolasjon er oppgitt som ukjent. Stående kledning utvendig med varierende alder, med deler som er kledd utenpå eldre kledning.

Vinduer er registrert som toppsvingvinduer og takvindu med 2-lags glass, med aldersspenn 1939–2010. Takkonstruksjonen er fra 1939. Undertak er oppgitt som ukjent, med undertaksalder 1977. Taket er tekket med betongtakstein fra 1977.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Naturstein/granitt — Drenering:
Grunnmursplast (alder ukjent)

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Annet (fra 1939)
Kledning:
Stående og liggende trekledning av eldre dato. (varierende – Varierende alder på kledning. Deler virker å være kledd utenpå eldre kledning.)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Undertak:
Ukjent (fra 1977)
Taktekking:
Betongtakstein (fra 1977)

Vinduer:
Takvindu, Toppsving – 2-lags glass, Uisolert glass

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft gjennom veggventiler og mekanisk avtrekk. Varmtvannsbereder av merke Høiax med en kapasitet på 200 liter er installert. Det elektriske anlegget har en alder fra 1939, og det er ikke registrert åpne avvik fra el-tilsynet.

Ventilasjon
Tilluft: Naturlig (veggventiler) – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av støpejern og plast.

Luft-til-luft varmepumpe
2 stk Luft til luft varmepumper.

Varmtvannsbereder
2 stk fra Høiax. Begge fra 2010.

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med singel, asfalt og plenarealer. Varierende beplanting og vegetasjon.

Grunnforhold

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

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en tomannsbolig fra 1939 med eldre konstruksjoner. Ytterkledning og taktekking ble oppgradert i 1977, noe som gir en viss modernisering av utvendige deler. Innvendig er det registrert stor slitasje på overflater i flere

rom, noe som indikerer behov for oppgradering.

I 2010 ble det gjennomført innvendige oppgraderinger, inkludert fornying av kjøkken og oppgraderte bad i begge leilighetene. Enkelte vinduer ble skiftet, og deler av vannrøranlegget ble fornyet. Det elektriske anlegget ble oppdatert, og dreneringen rundt boligen ble skiftet, noe som bidrar til en mer moderne boligstandard. Flere av disse rommene og bygningsdelene har allikevel en tilstand og slitasje som tilsier at det kan planlegger utbedringer og fornyinger.

Det må påregnes utbedringer og rehabiliteringer som følge av alders- og bruksslitasje, samt utløpt forventet levetid for flere bygningsdeler. Taktekking har passert forventet brukstid og det er tegn til fuktrelaterte skader på loftet. Mange av vinduene, takvinduer og ytterdører har passert forventet brukstid og har stor slitasje. Kledning på yttervegger kan planlegges skiftes.

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

- Den forlengede delen av bygget er tegnet smalere kun med rom i 1.etg.
- Fasader er endret med blant annet plassering av vinduer, fasadekledning og oppløft på taket som ikke er vist på tegninger.
- Leiligheten i 1.etg har på tegninger ikke intern trapp og tilgang til rom i 2.etg.
- Planløsning og bruken av rommene er endret. Det finnes ikke tegninger som viser tiltenkt bruk av rom i kjeller og på loft. Loftet er innredet og virker til å tidligere ha vært brukt til varig opphold, men er ikke godkjent for dette.
- Bygningen er ikke inndelt i brannceller med brannskiller mellom boenhetene og dette gir økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene.
- Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes. Tegninger og byggesaksdokumenter må gjennomgås da overnevnte opplisting ikke nødvendigvis er uttømmende.

FERDIGATTEST

- I følge tilbakemelding fra kommunen så finnes det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Byggesaksarkiv
- Tilstandsrapport for boligen fra 2022. Tilsendt fra eiendomsmegler.
- Eiendomsverdi.no

Det er ikke fylt ut egenerklæring og oppdragsgiver har ikke deltatt på befaringer. Det er gitt lite opplysninger annet en hva som finnes i tilstandsrapporten fra sist gang boligen ble solgt. Det er ikke mottatt opplysninger fra personer som har bodd i boligene.

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 ikke tilstrekkelig iht. forskriftskrav
- Det er ikke minst én røykvarsler/slukker i hver etasje
- Det er registrert avvik med branncellefordeling iht. gjeldende forskriftskrav da boligen ble oppført.
- Innvendige trapper er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav og dette øker risikoen for fallskader ved ferdsel i trappene.
- Utvendig trapper er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader.
- Rekkverket på balkong er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn. Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Rekkverket er for lavt og avstand mellom spiler er for stor.
- 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 20.09.2021, siste tilsyn 30.04.2018: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.
- Observert avvik på pipe/ildsteder: Sprekker i puss på brannmurer og skorsteiner. Dette bør tilstandvurderes ytterligere og utbedringer kan påregnes.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Tilstandsrapport fra 2022 opplyser om:

1977:

-Yttertak tekket om med betongtakstein. Takrenner og nedløp samt deler av utvendig trekledning er fra samme periode.

2010:

-Omfattende innvendig oppgradering av boligen. Begge leilighetene ble pusset opp med nye kjøkken og oppgraderte bad. Enkelte vinduer ble skiftet.

-Deler av vannrøranlegget ble fornyet, to varmtvannsberedere ble montert og det elektriske anlegget ble oppdatert.

-Dreneringen rundt boligen ble skiftet.

Det tas forbehold om avvik fra de overnevnte opplysningene og tiltakene er ikke dokumentert.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Stråleovn
- 2 stk luft til luft varmepumper.

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Eldre oljefyr og tank i kjeller.
Eldre oljefyr og tank som er plassert i kjeller er opplyst å ikke være i drift og dette er også synlig på befaringen. Dette er derfor ikke beskrevet med egen vurdering og tilstandsgrad. Det er ukjent om tanken er tømt og rengjort.

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
- Alder grunnmur: 1939
- Type grunnmur: Naturstein/granitt og noe betong.
- Beskrivelse grunnmur: Muren er hovedsakelig av natursteinsblokker og dels av betong.
- Type drenering: Grunnmursplast
- Beskrivelse drenering: Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at dreneringen er fra 2010. Ingen dokumentasjon kan bekrefte dette.
- Dels synlig grunnmursplast.

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 er registrert at grunnmursplasten ikke er festet/klemt øverst. Det er registrert sprekker i muren flere steder i fuger og støpte deler, samt mye sprekking i kjellergulv og målt fall mot ytterkantene i 1. etg. Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes, ytre tetting anbefales og jevnlig tilsyn for å avdekke behov for stabiliserende tiltak.

1. Avvik/Årsak: Utett grunnmursplast

Grunnmursplast er ikke festet/klemt øverst.

Risiko/Konsekvens

Dette gir mulighet for at vann trenger inn mellom plasten og muren med følgelig fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner. Konsekvens av dette er ofte fukt og skader i konstruksjoner og rom under og mot terreng.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes.

2. Avvik/Årsak: Grunnmur og fundamentering.

Muren har sprekker flere steder i fuger og ved støpte deler. Gulv i kjeller har sprukket mye stedvis og ved måling av planavvik på gulv i 1.etg og 2.etasje så faller store deler av gulvet mot ytterkantene.

Risiko/Konsekvens

Forholdene viser at bygget har vært i bevegelse og det er usikkerhet rundt om dette har satt seg eller om det er risiko for ytterligere bevegelser som svekker stabilitet og fører til skjevheter i øvrige bygningsdeler over muren.
Utettheter reduserer også motstandsdyktighet mot vann og bidrar til fukt i kjeller og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Ytre tiltak med tetting anbefales. Videre er jevnlig tilsyn vesentlig for å avdekke om bygget fortsatt er i bevegelse og om det er behov for stabiliserende tiltak. Oppretting av overliggende bygningsdeler som vegger og etasjeskiller kan påregnes.

Bilder



Sprekker mellom blokker og utett grunnmursplast.

TG 3

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende med motfall
- Beskrivelse terrengtype: Relativt flat tomt med ujevnheter og punktvis fall mot muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.
- Type terreng: Det ligger singel, grus, jord og gress inntil muren.
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Mulighet for ansamling av vann ved mur er registrert. Terreng mot muren har ikke tilstrekkelig fall og flere steder er det fall mot muren. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Masser inntil muren bør også være drenerende.

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 flere steder 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. Masser inntil muren bør også være drenerende slik at disse ikke holder på fukt over tid.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Reisverk med stående plank eller tungt bindingsverk fra byggeår.
- Årstall og type kledning: Stående og liggende trekledning av eldre dato., varierende alder – Varierende alder på kledning. Deler virker å være kledd utenpå eldre kledning.
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

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**

Mangelfull lufting bak kledning er registrert, beskrevet som normal eldre utførelse. Stedvis porøst trevirke ved stikking og sprekker i bord er registrert. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning, utført i forbindelse med utskifting av kledning, og utskiftinger samt jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Mangelfull lufting bak kledning

Det er ikke etablert optimal lufting bak kledning. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt.

Risiko/Konsekvens

Manglende lufting mellom kledning og vindtett sjikt gjør at fukt som oppstår her ikke dreneres og tørker optimalt og risiko for fukt- og råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon øker. Der kledning ligger utenpå eldre kledning er det også økt risiko for innkapsling av fukt med påfølgende råte over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning mellom bak kledning. I dette tilfellet bør dette utføres i forbindelse med utskifting av kledning for å kunne konstruere veggens oppbygning etter nyere prinsipper.

2. Avvik/Årsak: Slitasje kledning

Stedvis er det porøst trevirke ved stikking og stedvis har bordene sprekker.

Risiko/Konsekvens

Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for råte i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Flere steder er det malt over trevirke som burde vært skiftet.

Anbefalte tiltak

Utskiftinger og videre jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer i lukket konstruksjon som følge av de avvikene som er påvist.

Bilder



Sprekker og porøst virke.



Flere lag med kledning.

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1939-2010
- Alder dører: Ukjent
- Type vinduer: Varierende
- Type dører/porter: Ytterdører
- Type glass: 2-lags glass, blyglass og enkle glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduer på bad og kjøkken i 1.etasje har 2-lags glass i trekarmer fra 2010. Ett vindu i 1.etg har blyglass og øvrige vinduer har 2-lags glass i trekarmer fra 1975. Ytterdører antatt av samme alder. Takvinduer med 2-lags glass fra 1978. Vinduer i kjeller med enkle glass fra byggeår.

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 2 **Vesentlige avvik**

Stedvis utett omramming mot karmer er registrert. Det er registrert at noen vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking. Slitasje og alder er registrert på flere karmer og rammer, med misfarging i enkelte isolerglass som indikerer punktering. Ytre omramming og tetting bør gås over, justeringer bør utføres, og utskiftning av vinduer og dører kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Utett omramming

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer.

Risiko/Konsekvens

Dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging med følgeskader på vindu/dør og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt. Jevnlig vedlikehold er påregnelig.

2. Avvik/Årsak: Funksjon

Enkelte vinduer/dører tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme/dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres.

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

3. Avvik/Årsak: Slitasje og alder

Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører har slitasje og alder som tilsier at forventet brukstid har passert.
Det er misfarging mellom enkelte isolerglass og dette indikerer punktering.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til redusert motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt redusert funksjon ved åpning/lukking.
Punkterte glass reduserer isolasjonsevne og fører til varmetap, samt misfarging og redusert sikt gjennom glass. Dette er typiske alderssymptomer.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

TG 3

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1977
- Taktekking: Betongtakstein
- Undertak: Ukjent
- Tilhørende deler: Ukjent

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Høye opp til taket tilsier at det ikke er forsvarlig å gå opp på taket uten ekstra sikringsutstyr. Vurdering baseres på alder, samt det som kunne ses fra bakkeplan og fra loft. Taket er tekket med betongtakstein som i tidligere tilstandsrapport opplyses å være fra 1977. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for takkonstruksjon/loft.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Skjolder på undertak er observert fra loft, og det er påvist mosevekst og slitasje på taktekking, samt slitasje og nedsatt funksjon på beslag og inndekninger. Undertak og taktekking er av en alder hvor forventet funksjonstid er passert. Det kan påregnes rehabilitering av taktekking og utbedring av følgeskader på loft og i takkonstruksjon.

1. Avvik/Årsak: Taktekking og tilhørende deler.

Det er skjolder på undertak synlig fra loftet. Dette indikerer at vann har trengt inn under taktekking, ved utette gjennomføringer eller lignende.
Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje. Tilhørende beslag og inndekninger har slitasje og nedsatt funksjon.
Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at forventet funksjonstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene svekker funksjonen for undertak og reduserer forventet levetid. Ytterligere skader på undertak og nærliggende konstruksjoner kan oppstå over tid.
Slitt overflate reduserer motstandsdyktighet mot vann og mose holder på fuktighet og forringer tekkingen over tid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.
Alderen sammen med øvrige påviste avvik og slitasje gir risiko for lekkasjer med følgeskader og det er tegn til at dette allerede har oppstått på loftet.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering av taktekking og utbedring av følgeskader på loft og i takkonstruksjon.

kr **Pris for utbedring**
Mer enn 300 000 kr

TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Alder takkonstruksjon: 1939
- Dampsperre: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Valmtak med delvis innredet og delvis uinnredet og kaldt loft. Det er oppløft på en side av taket. I områder med skjolder ble det utført fuktmåling og punktvis ble det målt noe høyere verdier enn ved antatt tørre steder.

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 trapp.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Loft og takkonstruksjon er begrenset ventilert, dampsperre er ikke påvist, leire er brukt som isolasjon i etasjeskille, skjolder og misfarginger er observert og deler av loft og lukket skråtak kunne ikke inspiseres. Punktvise fuktmålinger i skjolder viste noe høyere verdier. Det anbefales å åpne konstruksjoner for å kartlegge tilstand og omfang, vurdering må knyttes til yttertak og tekking.

1. Avvik/Årsak: Lufting, isolasjon og tetting mot oppvarmet rom

Konstruksjon og loft er begrenset ventilert. Det ligger leire som isolasjon i etasjeskille mot 2.etasje og det er ikke tegn til dampsperre. Det er flere skjolder og misfarginger som vurderes både av å komme av ytre fuktpåvirkninger, men også av luftlekkasjer og kondensproblemer.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for ytterligere luftlekkasjer fra oppvarmet rom, redusert ventilering og opptørkingsevne og mulighet for utvikling av fuktskader over tid. Deler av loft, samt lukket skråtak kunne ikke inspiseres og tilstand er uavklart. Påviste avvik gir usikkerhet rundt tilstanden ved de deler som ikke kunne inspiseres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å åpne konstruksjoner for å danne seg et komplett bilde av tilstanden og omfang av behov for utbedringer. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for yttertak og tekking.

Bilder



TG 2 7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 1939
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Areal (TBA): 2 m²

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**

Slitasje på trevirke er registrert, og sprekker og skjevheter i fundamentet under trappen er funnet. Det anbefales overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann, og at fundamentets tilstand holdes under tilsyn for eventuelle endringer og ytterligere oppsprekking.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Fundament som utgjør underliggende trapp har sprekker og skjevheter.

Risiko/Konsekvens

Slitasje på trevirke og treklosser mot terreng gir økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Skader på fundament kan også føre til bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Tilstand for fundament bør holdes ved tilsyn for eventuelle endringer og ytterligere oppsprekking.

8.1 BAD 1.ETG

TG 2

8.1.1 BAD 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: Ukjent
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Panelovner
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), 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 sår og merker på vegg- og takoverflater, stedvis løs tapet og misfarging i himling fra stråleovn. Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og er registrert med avflassing og svelling. Det kan påregnes fornyinger da gjenstående forventet brukstid anses som kort. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater.

1. Avvik/Årsak: Overflater

Overflater på vegger og i tak har sår og merker og stedvis er tapet løs fra underlaget. Det er misfarging fra stråleovn i himling. Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har avflassing og svelling.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har både estetisk konsekvens og tekniske konsekvenser. Motstandsdyktighet er redusert mot den fuktpåkjenning som oppstår ved normal bruk av badet og ytterligere skader på overflater og dør, samt i bakenforliggende konstruksjon kan oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes fornyinger da gjenstående forventet brukstid anses som kort. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater.

TG 2

8.1.2 BAD 1.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i badet har et fall på minimum 1:100 mot sluk, som er plassert under dusjkabinett. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 60 mm, noe som er i samsvar med kravet om minimum 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant ved dør er ikke aktuelt.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at gulvet flater ut i området rundt sluket og punktvis på øvrige deler av rommet. Det anbefales å planlegge rehabilitering av badet, og at gulvet i den forbindelse får fall som leder bruksvann til sluk. Det forutsettes at videre bruk skjer med fortsatt dusjing i kabinett.

1. Avvik/Årsak: Dels flatt gulv

Gulvet flater ut i området rundt sluket og punktvis på øvrige deler i rommet.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.

Anbefalte tiltak

Planlegg for rehabilitering av badet og den anledning så må gulvet ha fall som leder bruksvann til sluk. Videre bruk forutsetter fortsatt dusjing i kabinett.

TG 2

8.1.3 BAD 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: Ukjent
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 10.3% (Fra entré bak dusj)

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**

Det er registrert uklar dokumentasjon på vegger i våtsoner, slitasje på overflater, og manglende tetting rundt gjennomføringer. Det er anbefalt å planlegge rehabilitering, utføre tetting rundt gjennomføringer samt overflatebehandling med egnet materiale, og unngå bruk som gir direkte fuktbelastning på overflater.

1. Avvik/Årsak: Tettesjikt

Det er ukjent om vegger i våtsoner er utført med fuktbestandig og vanntett materiale. Overflater har slitasje. Det er ikke tett rundt gjennomføringer.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for skader på overflater og i bakenforliggende konstruksjon. Manglende dokumentasjon gir sammen med alderen usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak

Planlegge rehabilitering. Utføre tetting rundt gjennomføringer og overflatebehandling med egnet materiale og unngå bruk som gir direkte fuktbelastning på overflater.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra entré bak dusj: **10.3** %

TG 2

8.1.4 BAD 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2010
- Utstyr: Dusjkabinett, Gulvstående toalett, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Speil over innredning, Strålelampe
- Sanitærinstallasjoner: Vannrør, Avløpsrør
- Overflater: Fliser på gulv, Malte vegger

Utstyr

- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Speil over innredning
- Strålelampe

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje på sanitærutstyr, inkludert misfarging, ødelagt lokk på toalettet, avskallinger på innredning og krakelering i servant. Det kan påregnes utskiftinger.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Sanitærutstyr har slitasje med misfarging, ødelagt lokk på toalettet, avskallinger på innredning og krakelering i servant.

Risiko/Konsekvens

Forholdene kommer av bruksslitasje og redusert vedlikehold over tid. Slitasje og skader vil eskalere ved videre bruk.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskiftinger.

8.2 BAD 2.ETG

TG 2

8.2.1 BAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2010
- Overflate vegg: Tapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Stråleovn

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 plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, våtromstapet med slitasje og hull etter oppheng, og svart misfarging i himling over stråleovn. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale, det kan påregnes overflatebehandling for tapet, og stråleovn bør plasseres med forsvarlig avstand fra himling og vegg og overflatebehandling kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Dør er plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Utett våtromstapet

Tapet har slitasje og hull etter oppheng.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot fukt er redusert og slitasje og utettheter vil eskalere ved videre bruk. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes overflatebehandling

3. Avvik/Årsak: Misfarging etter stråleovn

I himling er det svart over stråleovn. Dette tilsier at ovnen er plassert for nære himlingen.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere skader vil oppstå ved bruk av stråleovn og dette gir økt risiko for brannskader og spredning.

Anbefalte tiltak

Stråleovn bør plasseres med forsvarlig avstand fra himling og vegg og overflatebehandling kan påregnes

TG 3

8.2.2 BAD 2.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under dusjkabinett

Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17. Etter NS 3600:2025 vurderes fallforhold mot TEK17 uavhengig av byggeår

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

Fallforholdene i våtrommet er registrert med en høydeforskjell på 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør. Sluket er plassert under dusjkabinett, og det er registrert slitasje på belegget. Det er ikke registrert motfall eller andre avvik som påvirker avrenningen. Fallforholdene kan være i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene i TEK17.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Manglende jevnt fall mot sluk er påvist, deler av gulvet faller bort fra sluket. Belegget er slitt med sår og riper, forventet brukstid er passert. Det anbefales å unngå vann direkte på gulvet, ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger, og belegget kan planlegges utskiftet.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet og deler av gulvet faller bort fra sluket.

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.

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

2. Avvik/Årsak: Slitasje belegg

Belegget har slitasje og sår/riper i overflater. Forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer sikring mot vanninntrenging i bakenforliggende og underliggende konstruksjon og risiko for dette med følgeskader er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av belegg.

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

TG 2

8.2.3 BAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2010
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Beleggmembran, Vegg – Våtromsstrie
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 12% (Det ble boret i vegg bak dusj fra stue. Denne delen av veggen er av kompakt trevirke og undersøkelsen sier derfor lite om badets tilstand)

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**

Det er registrert aldring og skader på tettesjikt/membran, mangelfull tetting ved gjennomføringer, og sår samt oppsprekking i belegg. Det anbefales å unngå bruk som gir vann direkte på overflater, planlegge rehabilitering av badet og unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som komplett løsning i overgangen mot membran.

1. Avvik/Årsak: Alder og tilstand tettesjikt.

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke godt tettet i overgang mellom membran og gjennomføringer. Belegg har sår og påbegynt oppsprekking.

Risiko/Konsekvens

Usikker fremtidig funksjon betyr at alderen for tettesjikt/membran øker risikoen for nedsatt funksjon og utettheter som kan gi vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann dirkete på overflater og planlegg for rehabilitering av badet.

Unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som en komplett løsning i overgangen mot membran.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret i vegg bak dusj fra stue. Denne delen av veggen er av kompakt trevirke og undersøkelsen sier derfor lite om badets tilstand : **12** %

TG 2

8.2.4 BAD 2.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2010
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning, Strålelampe
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin
- Rørskap: VVS

Kontrollpunkter

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

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Strålelampe
- Rørskap VVS

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 2 **Vesentlige avvik**

Svelleskader og avskalling på benk er registrert på innredningen. Det kan påregnes utskifting.

1. Avvik/Årsak: Svelleskader på innredning

Det registreres svelleskader på innredningen og avskalling på benk.

Risiko/Konsekvens

Svelleskader kan redusere innredningens funksjon og levetid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette over tid føre til ytterligere oppsvelling, materialnedbrytning og skadeutvikling i innredningen og eventuelt tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskifting

9. KJØKKEN

TG 2

9.1 KJØKKEN - KJØKKEN 1.ETG

Nøkkelfakta

- Årstall: 2010
- Type: Innredning med profilerte fronter
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Kombiovn
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

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**

Laminatgulv er registrert med stedvis åpne skjøter og sår i overflater, og gulvet er ikke av fuktbelastningsmateriale. Innredning og benk er registrert med stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Det anbefales å planlegge for utskiftinger, og lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken 1.etg

Laminatgulv har stedvis åpne skjøter og sår i overflater. Gulvet er heller ikke av fuktbelastning materiale. Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

TG 2 9.2 KJØKKEN - STUE/KJØKKEN

Nøkkelfakta

- Årstall: 2010
- Type: Innredning med profilerte fronter
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

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 registrert at gulvet ikke er av fuktbelastning materiale, med sår, merker og dels åpne skjøter, og at godt merkbart knirk og fjæring forekommer. Det er registrert at innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger, lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Stue/Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale. Det er sår og merker i overflater og dels åpne skjøter. Godt merkbart knirk og fjæring i gulv gir bevegelser som kan åpne skjøter ytterligere.
Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

TG 3

10. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: byggeår
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Stedvis skjolder og saltutslag nederst på vegger og langs gulv, hull og boremel etter borebiller, maur eller lignende fuktkrevende insekter i etasjeskillet, samt sprekker i fuger i mur og begrenset eller ingen ventilering, er registrert. Tiltak for å sikre tørrere forhold i kjeller anbefales, inkludert utbedring av ytre fuktsikring og ventilasjon, og utskifting av angrepet trevirke kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Rom under terreng

Det er stedvis skjolder og saltutslag nederst på vegger og langs gulv. I etasjeskillet er det er det hull og boremel etter borebiller, maur eller lignede fuktkrevende insekter som trives i fuktige forhold. Det er påvist sprekker i fuger i mur og begrenset/ingen ventilering og luftgjennomstrømning.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold bidrar til tidvis fuktige forhold i kjeller. Måling i trevirke viser verdier opptil 19% og dette er målt etter en tørr periode. Skadedyr reduserer stabilitet i etasjeskillet. Kjellernes tilstand gir begrensninger for bruk og risiko for ytterligere skader i overliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å sikre tørrere forhold i kjeller anbefales. Utbedring av ytre fuktsikring og utbedring av ventilasjon er ofte effektive tiltak. Det kan påregnes utskifting av trevirke som er angrepet av fuktkrevende insekter. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for grunnmur og drenering.

kr **Pris for utbedring**
100 000 – 300 000 kr

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

Bilder



TG 2

11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: Varierende alder
- Stoppekran plassering: Kjeller og 2.etasje.
- Stoppekran testet: Ja
- Registrerte tiltak: Flere utskiftninger og fornyelser etter byggeår. Ingen dokumentasjon

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Hovedstoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
- Vannforsyning dels av kobberrør og dels av plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør dels av plast og dels av støptjern. Det er varierende alder på vann og avløpsrør.
- Rør-i-rør system på bad i 2.etasje har skap med drenering ut på våtromsgulv.

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 2 **Vesentlige avvik**

Vann- og avløpsrør har alder som gir usikker funksjon. Rør-i-rør i 1. etasje og til kjøkken i 2. etasje er ikke i komplett system med fordelingsskap. Stoppekraner i 2. etasje er vanskelig plassert og tunge å vri. Utskifting bør planlegges, komplett system bør etableres ved fornying, jevnlig tilsyn bør utføres, kraner bør tilpasses og smøres og stengemulighet for kjøkken 2. etasje etableres.

1. Avvik/Årsak: Alder kobberrør og støpejernsrør

Vann og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene.

Anbefalte tiltak

Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

2. Avvik/Årsak: Ikke komplett rør-i-rør

Rør-i-rør i 1.etg og til kjøkken i 2.etg ligger ikke i komplett system med fordelingsskap.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at anlegget ikke anses som lekkasjesikret og ikke lett utskiftbart. Risiko for skader i konstruksjoner og innredninger er til stede ved eventuelle lekkasjer og ved skader på rør så kan det være behov for demontering av deler av konstruksjoner og innredninger.

Anbefalte tiltak

Ved fornyinger så bør anlegget legges i komplett system. Jevnlig tilsyn er viktig slik anlegget er montert i dag, slik at eventuelle svekkelser eller lekkasjer oppdages tidlig.

3. Avvik/Årsak: Redusert funksjon for stoppekran

Stoppekraner i rørskapet i 2.etasje er vanskelig plassert og tunge å vri på.
Eventuell stenging av vanntilførsel i på kjøkken i 2.etasje virker og måtte gjøres i kjeller.

Risiko/Konsekvens

Dette begrenser mulighet for hurtig avstenging av vann som skadebegrensning ved eventuelle lekkasjer eller ved behov for utbedringer.

Anbefalte tiltak

Tilpasse plassering av kraner og smøre disse slik at optimal funksjon oppnås. Etablere stengemulighet for vann på kjøkken i 2.etasje.

11.2 VARMTVANNSBEREDER

TG 1

11.2.1 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 1

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2010
- Antall liter: 200
- Plassering: Fyrrom i kjeller
- Type tilkobling: Stikkontakt

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**

Det ble ikke påvist tegn til avdrypp eller fuktskjolder på eller rundt bereder.

TG 1

11.2.2 VARMTVANNSBEREDER - BEREDER 2

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2010
- Antall liter: 200
- Plassering: Fyrrom i kjeller
- Type tilkobling: Stikkontakt

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**

Det ble ikke påvist tegn til avdrypp eller fuktskjolder på eller rundt bereder.

TG 1

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Naturlig (veggventiler)
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Avtrekksvifter og tilluft er etablert på våtrommene. Normal løsning i henhold til alder.
-

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 1 **Mindre avvik**

Se egne vurderinger for kjeller (rom under terreng) og loft angående avvik for ventilasjon.

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Varierende
- Sist el-tilsyn: 01.03.2011
- Resultat av tilsyn: Ingen åpne avvik
- Anleggets type: Elektrisk anlegg
- Hovedkomponenter: Kabler, sikringsskap, stikkontakter, belysning

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer i 1.etasje. 13 kurser inkludert hovedsikring.
- Nyere sikringsskap og automatsikringer i 2.etasje. 11 kurser inkludert hovedsikring.
- Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Ikke besvart

- Årsak: Oppdragsgiver har leid ut boligene og ikke bodd der selv. Undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.
- Det elektriske anlegget ble installert: 1939
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Ikke besvart
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

Manglende samsvarserklæring for endringer ble registrert, noe som medfører økt risiko for varmeutvikling og brann ved arbeider utført av ufaglærte. Sikringsskapet ble funnet ikke tett, mangelfullt festede kabler ble påvist, noe som øker brannrisiko og kan gi bevegelser ved tilkoblinger med varmeutvikling og berøringsfare. Det anbefales utvidet kontroll av el-fagkyndig, fremskaffelse av dokumentasjon, tetting av skap og fagmessig festing.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig, men for arbeider langt tilbake i tid er dette ofte utfordrende.

2. Avvik/Årsak: Ikke tett sikringsskap

Sikringsskapet er ikke helt tett.

Risiko/Konsekvens

Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner. Når skapet ikke er tett så gir dette økt brannrisiko.

Anbefalte tiltak

Tetting bør utføres med egnet materiale.

3. Avvik/Årsak: Manglende festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet

Risiko/Konsekvens

Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.

Anbefalte tiltak

Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale.

Bilder



Total: 15 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er registrert at grunnmursplasten ikke er festet/klemt øverst. Det er registrert sprekker i muren flere steder i fuger og støpte deler, samt mye sprekking i kjellergulv og målt fall mot ytterkantene i 1. etg. Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes, ytre tetting anbefales og jevnlig tilsyn for å avdekke behov for stabiliserende tiltak.

3 Yttervegger

Mangelfull lufting bak kledning er registrert, beskrevet som normal eldre utførelse. Stedvis porøst trevirke ved stikking og sprekker i bord er registrert. Det anbefales tiltak som gir bedre ventilering og luftgjennomstrømning bak kledning, utført i forbindelse med utskifting av kledning, og utskiftinger samt jevnlig vedlikehold med overflatebehandling kan påregnes.

4 Vinduer og ytterdører

Stedvis utett omramming mot karmer er registrert. Det er registrert at noen vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking. Slitasje og alder er registrert på flere karmer og rammer, med misfarging i enkelte isolerglass som indikerer punktering. Ytre omramming og tetting bør gås over, justeringer bør utføres, og utskiftning av vinduer og dører kan planlegges.

6 Loft / takkonstruksjon

Loft og takkonstruksjon er begrenset ventilert, dampsperre er ikke påvist, leire er brukt som isolasjon i etasjeskille, skjolder og misfarginger er observert og deler av loft og lukket skråtak kunne ikke inspiseres. Punktvise fuktmålinger i skjolder viste noe høyere verdier. Det anbefales å åpne konstruksjoner for å kartlegge tilstand og omfang, vurdering må knyttes til yttertak og tekking.

7 Balkonger, verandaer og terrasser

Slitasje på trevirke er registrert, og sprekker og skjevheter i fundamentet under trappen er funnet. Det anbefales overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann, og at fundamentets tilstand holdes under tilsyn for eventuelle endringer og ytterligere oppsprekking.

8.1.1 Bad 1.etg – Vegger og himlinger

Det er registrert sår og merker på vegg- og takoverflater, stedvis løs tapet og misfarging i himling fra stråleovn. Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og er registrert med avflassing og svelling. Det kan påregnes fornyinger da gjenstående forventet brukstid anses som kort. Unngå bruk som gir vann direkte på overflater.

8.1.2 Bad 1.etg – Gulv

Det er registrert at gulvet flater ut i området rundt sluket og punktvis på øvrige deler av rommet. Det anbefales å planlegge rehabilitering av badet, og at gulvet i den forbindelse får fall som leder bruksvann til sluk. Det forutsettes at videre bruk skjer med fortsatt dusjing i kabinett.

8.1.3 Bad 1.etg – Membran og tettesjikt

Det er registrert uklar dokumentasjon på vegger i våtsoner, slitasje på overflater, og manglende tetting rundt gjennomføringer. Det er anbefalt å planlegge rehabilitering, utføre tetting rundt gjennomføringer samt overflatebehandling med egnet materiale, og unngå bruk som gir direkte fuktbelastning på overflater.

8.1.4 Bad 1.etg – Sanitær og rør

Det er registrert slitasje på sanitærutstyr, inkludert misfarging, ødelagt lokk på toalettet, avskallinger på innredning og krakelering i servant. Det kan påregnes utskiftinger.

8.2.1 Bad 2.etg – Vegger og himlinger

Det er registrert dør plassert i våtsone uten at dør eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, våtromstapet med slitasje og hull etter oppheng, og svart misfarging i himling over stråleovn. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale, det kan påregnes overflatebehandling for tapet, og stråleovn bør plasseres med forsvarlig avstand fra himling og vegg og overflatebehandling kan påregnes.

8.2.3 Bad 2.etg – Membran og tettesjikt

Det er registrert aldring og skader på tettesjikt/membran, mangelfull tetting ved gjennomføringer, og sår samt oppsprekking i belegg. Det anbefales å unngå bruk som gir vann direkte på overflater, planlegge rehabilitering av badet og unngå direkte vannpåkjenning i disse områdene. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som komplett løsning i overgangen mot membran.

8.2.4 Bad 2.etg – Sanitær og rør

Svelleskader og avskalling på benk er registrert på innredningen. Det kan påregnes utskifting.

9.1 9. Kjøkken – Kjøkken 1.etg

Laminatgulv er registrert med stedvis åpne skjøter og sår i overflater, og gulvet er ikke av fuktbelastningsmateriale. Innredning og benk er registrert med stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Det anbefales å planlegge for utskiftinger, og lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

9.2 9. Kjøkken – Stue/Kjøkken

Det er registrert at gulvet ikke er av fuktbelastning materiale, med sår, merker og dels åpne skjøter, og at godt merkbart knirk og fjæring forekommer. Det er registrert at innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger, lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

11.1 VVS-installasjoner

Vann- og avløpsrør har alder som gir usikker funksjon. Rør-i-rør i 1. etasje og til kjøkken i 2. etasje er ikke i komplett system med fordelingsskap. Stoppekraner i 2. etasje er vanskelig plassert og tunge å vri. Utskifting bør planlegges, komplett system bør etableres ved fornying, jevnlig tilsyn bør utføres, kraner bør tilpasses og smøres og stengemulighet for kjøkken 2. etasje etableres.

Total: 4 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Mulighet for ansamling av vann ved mur er registrert. Terreng mot muren har ikke tilstrekkelig fall og flere steder er det fall mot muren. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Masser inntil muren bør også være drenerende.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Kostnadsestimat: Mer enn 300 000 kr

Skjolder på undertak er observert fra loft, og det er påvist mosevekst og slitasje på taktekking, samt slitasje og nedsatt funksjon på beslag og inndekninger. Undertak og taktekking er av en alder hvor forventet funksjonstid er passert. Det kan påregnes rehabilitering av taktekking og utbedring av følgeskader på loft og i takkonstruksjon.

8.2.2 Bad 2.etg – Gulv

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Manglende jevnt fall mot sluk er påvist, deler av gulvet faller bort fra sluket. Belegget er slitt med sår og riper, forventet brukstid er passert. Det anbefales å unngå vann direkte på gulvet, ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger, og belegget kan planlegges utskiftet.

10 Rom under terreng

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000 kr

Stedvis skjolder og saltutslag nederst på vegger og langs gulv, hull og boremel etter borebiller, maur eller lignende fuktkrevende insekter i etasjeskillet, samt sprekker i fuger i mur og begrenset eller ingen ventilering, er registrert. Tiltak for å sikre tørrere forhold i kjeller anbefales, inkludert utbedring av ytre fuktsikring og ventilasjon, og utskifting av angrepet trevirke kan påregnes.

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.

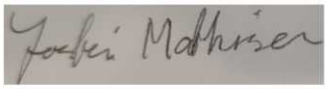
Om takstmann

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



10/09/2026

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.09.2025	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.12.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/5	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Feilretting av seksjoner Feilretting	23.09.2025 23.09.2025	24/01670 24/01670		
Seksjonering Seksjonering	23.06.2025 23.06.2025	24/22649 24/01670	Tinglyst 30.09.2025	
Feilretting av seksjoner Feilretting	23.06.2025 23.06.2025	24/22649 24/01670		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ENGEBRETSEN EIENDOM AS S912500721	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 851 1670 KRÅKERØY	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Albert Moeskaus vei 33D	H0101	2083/9/0/4	161	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Albert Moeskaus vei 33 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1711 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2201 Alvim	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7045808		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1939

1: Bygning 7045808: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.06.1939

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	322
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	322
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1939	15.06.1939	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Albert Moeskaus vei 33D	H0101	2083/9/0/4	161	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	24	0	24	0	0	0
H02	1	110	0	110	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2083/9

Bruksnavn	HAGAVOLD	Beregnet areal	1833.4
Etablert dato	31.07.1937	Historisk oppgitt areal	1831
Oppdatert dato	24.03.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.1	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573127.2	618728.1	0	Ja	1833.4	

Sarpsborg kommune

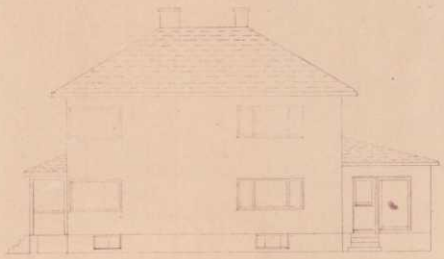
Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Opplysning om antall boenheter:

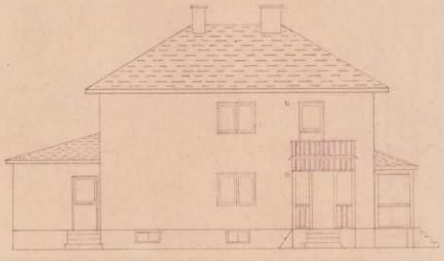
Antall boenheter: Albert Moeskaus vei 33 D – 1. etasje – seksjon 4	**1**

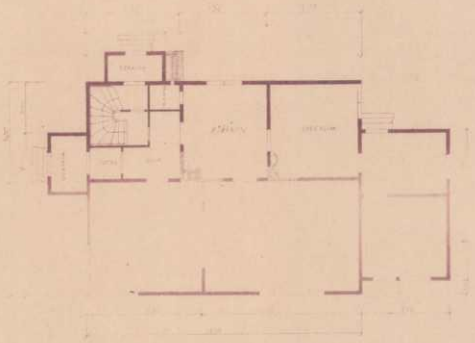
Dette gjelder 1. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig.

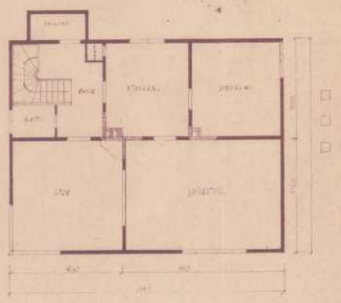
I 1. etg er det godkjent med 1 stk boenhet.

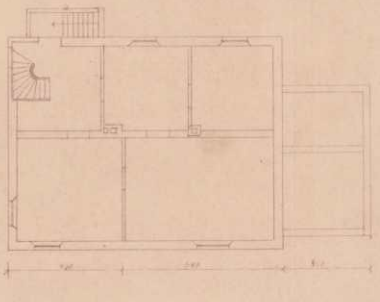


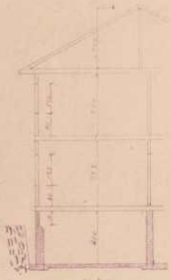












Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	2083	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Albert Moeskaus vei 33D, 1711 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 565,32 kr
Eiendomsskatt	5 497,50 kr
Renovasjon	4 897,50 kr
Vann	8 184,22 kr
Sum	**31 144,54 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	2 010,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/2	0 %	945,00 kr	708,75 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/2	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/2	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	64.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 737,47 kr	1 737,46 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	64.5 m3	44.92	1/1	0 %	2 897,66 kr	2 897,66 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1454200 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 235,00 kr	3 926,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 327,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 295,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/2	0 %	250,00 kr	187,51 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-93 m3	26.94	1/1	0 %	-2 505,19 kr	-2 505,19 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-93 m3	41.70	1/1	0 %	-4 178,02 kr	-4 178,02 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	141 m3	24.32	1/1	0 %	3 429,47 kr	2 572,11 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	141 m3	46.66	1/1	0 %	6 578,43 kr	4 933,81 kr
Forbruk vann i fjor	15%	64.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 598,48 kr	1 598,47 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	64.5 m3	41.33	1/1	0 %	2 665,85 kr	2 665,85 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-93 m3	24.78	1/1	0 %	-2 304,77 kr	-2 304,77 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-93 m3	41.33	1/1	0 %	-3 843,78 kr	-3 843,78 kr
					Sum	**20 015,60 kr**	**14 028,61 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.

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.	2083	Bruksnr.	9	Festenr.		Seksjonsnr.	4

BruksenhetId	26765609	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7045808	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Albert Moeskaus vei 33D, 1711 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	3	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.04.2018	Tilsyn	20.09.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26765609

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	2083	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Albert Moeskaus vei 33D, 1711 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10032680	1078	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2083/9/0/4
Adresse: Albert Moeskaus vei 33D
Dato: 12.08.2026
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.

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2083	**Bruksnr.**	9	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Albert Moeskaus vei 33D, 1711 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 1 780 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 421 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_Veg **KPStøy** Rød sone iht. T-1442
	Delareal 1 833 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 633 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_13016 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 49 m^2 **Arealbruk** Kjøpesenter,Framtidig **Områdenavn** N-4
	Delareal 1 412 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 780 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 833 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 833 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	13016
Navn	Hundskinn
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2889/13016%20Bestemmelser%2C%20datert%2002.03.2009%2C%20revidert%2026.06.2013.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FL
	Delareal 1 600 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** FS 2

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2083/9		
Utskriftsdato	12.08.2026	**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.

7 Berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- VA-LEDNINGER
- FJERNVARMEKONSESJON
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

45 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- 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)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- 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
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- 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)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR 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	11.08.2026



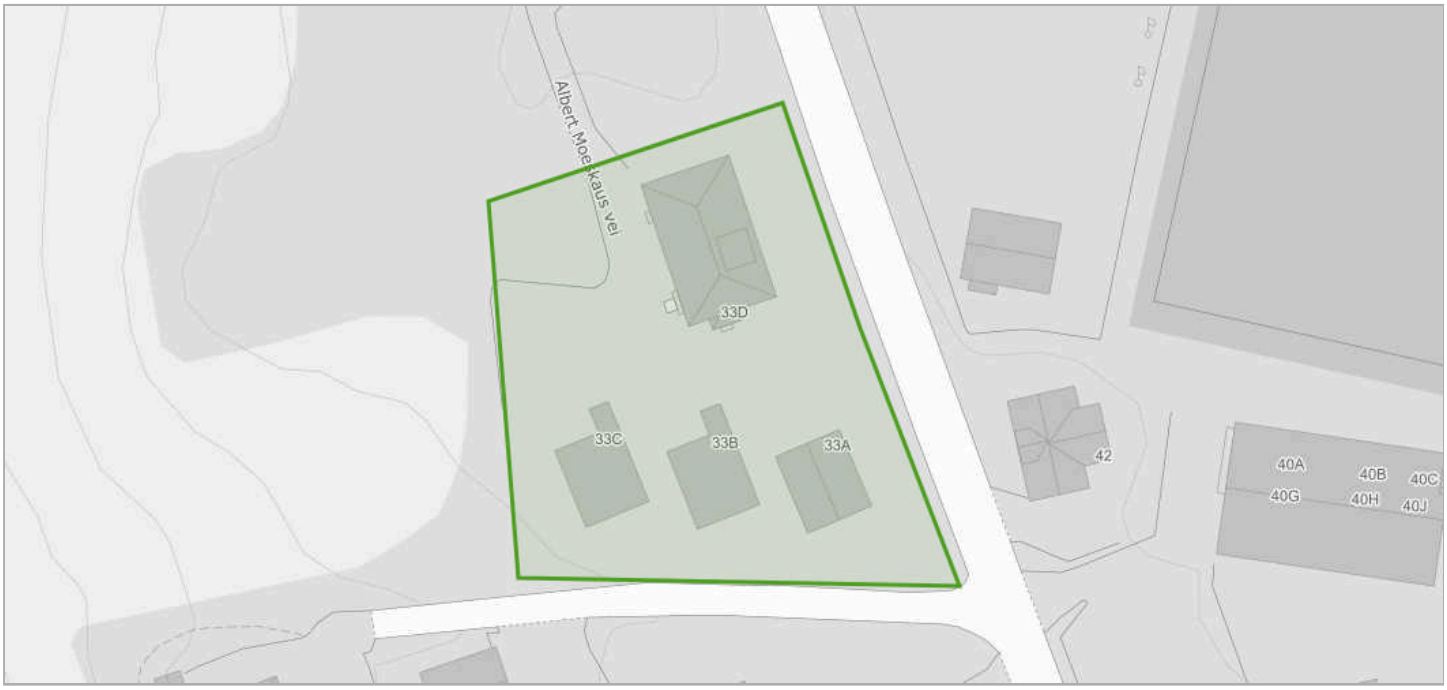
Om datasettet

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/)

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

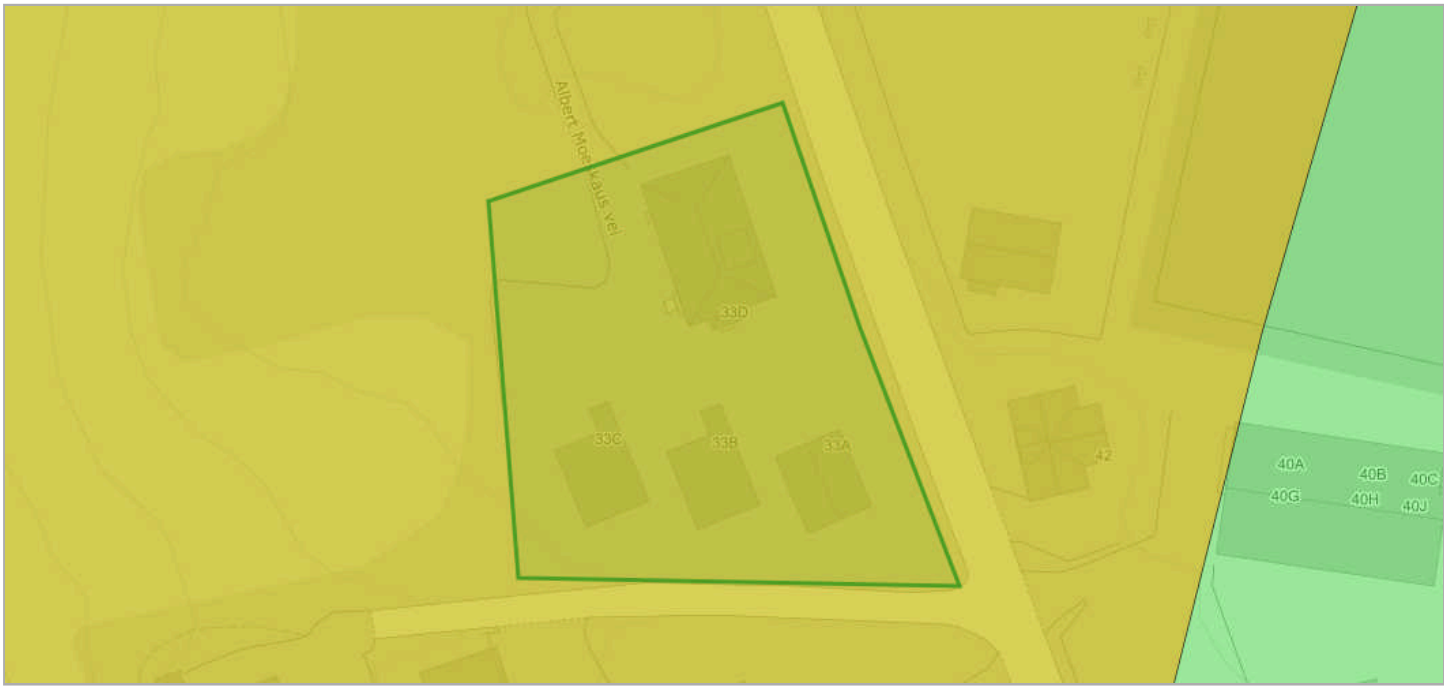
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: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

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

KVIKKLEIRE (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

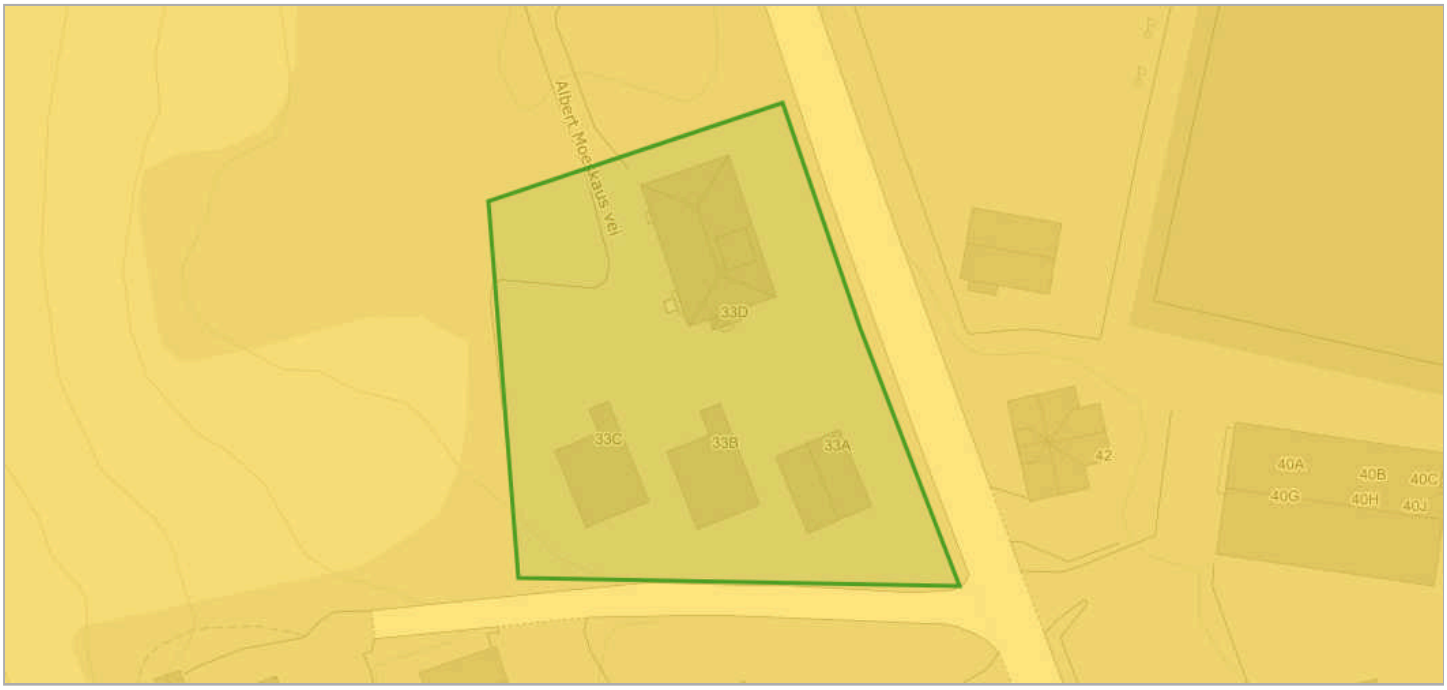
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kvikkleire' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging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

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Alvimdalen (faresone 9-3)	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

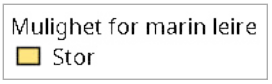
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.08.2026



Om datasettet

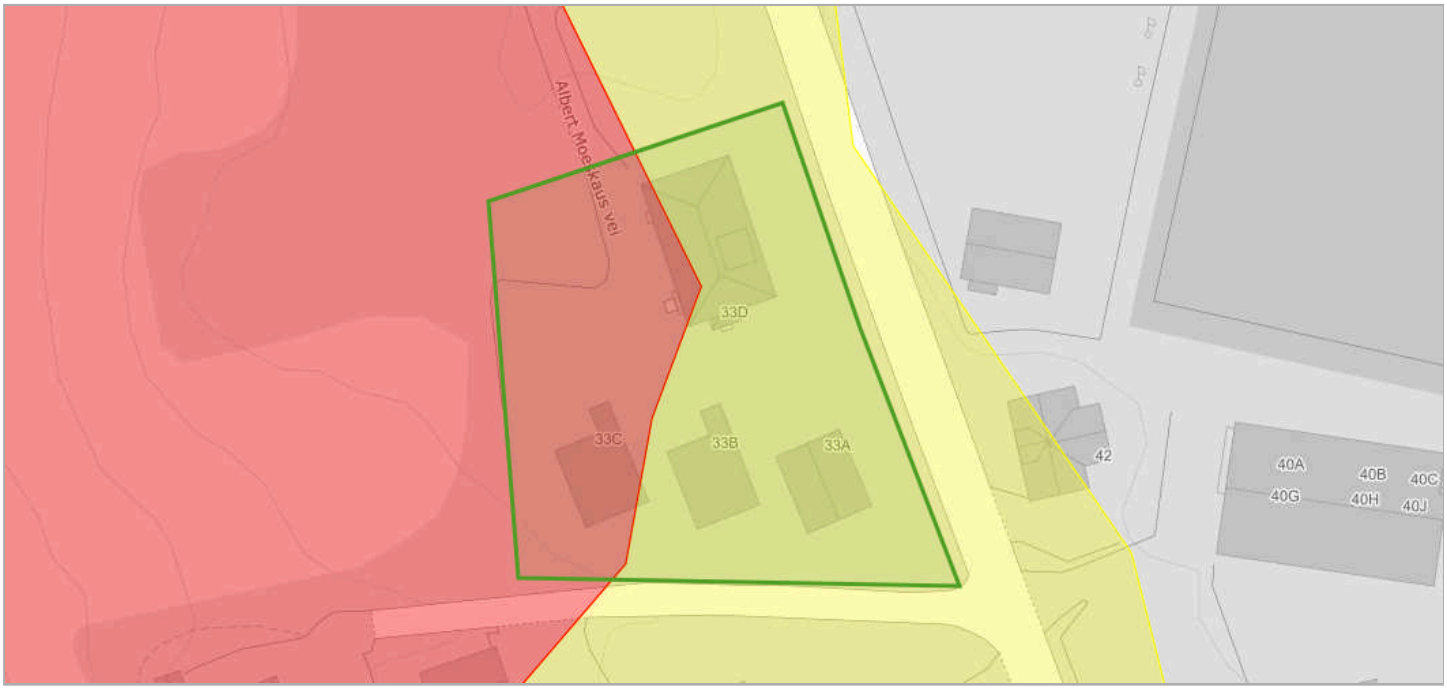
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Objekter

Kategori
R
G

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

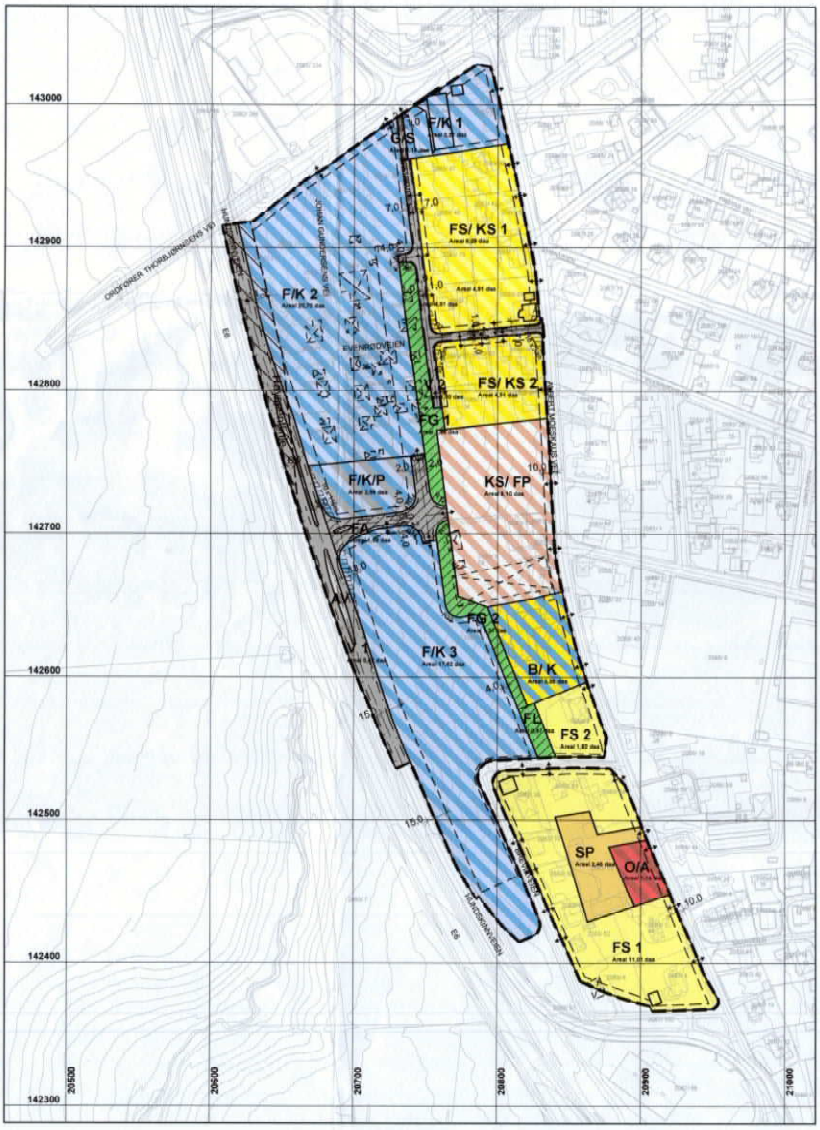
Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Vannledning	2
Spillvannsledning	1



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER (iht. pbl.§25, 1.ledd nr. 1)
   - FS - Frittliggende småhusbebyggelse (SOSI 111)
2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(iht. pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
   - V - Kjørevei (SOSI 310)
   - AV - Annen veggrunn (SOSI 319)
   - GS - Gang- og sykkelvei (SOSI 320)
3. FAREOMRÅDER (iht. pbl. § 25, 1. ledd nr. 5)
   - Høyspenningsanlegg (SOSI 510)
4. SPESIALOMRÅDER (iht. pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
   - BP - Annet spesialområde/ privat forsamlingslokale (SOSI 899)
   - Frisiktsone ved vei (SOSI 840)
5. FELLESOMRÅDER (iht. pbl § 25, 1. ledd nr. 7)
   - FA - Felles adkomstvei (SOSI 701)
   - FL - Felles lekeplass (SOSI 750)
   - FG - Felles grøntanlegg (SOSI 780)
6. KOMBINERTE FORMÅL (iht. pbl § 25 , 2.ledd)
   - FF/ KS - Frittliggende/ konsentrert småhusbebyggelse
   - F/K - Forretning/ kontor (SOSI 920)
   - F/K/P - Forretning/ kontor /parkering
   - O/A - Offentlig/ allmennyttig barnehage (SOSI 960)
   - B/K - Bolig / kontor (SOSI 912)
   - KS/ FP - Annet kombinert formål/ konsentrert småhusbebyggelse / felles parkering (SOSI 990)

STREKSYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (SOSI 1201)
- Formålsgrense (SOSI 1202)
- Byggegrense (SOSI 1211)
- Byggelinje (SOSI 1212)
- Regulert senterlinje (SOSI 1221)
- Frisiktlinje i vekryss (SOSI 1222)
- Regulert vant kjørebane (SOSI 1223)
- Omriss eksist. bebyggelse som inngår i planen (SOSI 1214)
- Omriss av bygg som skal fjernes (SOSI 1215)
- Avkjørsel (SOSI 1242)

N

Ekvidistanse 1 m Målestokk 1 : 2000

DA = dekar

REGULERINGSPLAN FOR HUNDSKINN

NASJONAL PLAN-ID: 0105 13016

13-16

REVISJON	DATO	SIGN	REVISJON	DATO	SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG PLAN - OG BYGNINGSLOVEN		DATO	SIGN
KUNGJØRING VEDRØRENDE REGULERINGSARBEIDET		13.12.2005	A.B
1. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		16.06.2009	A.B
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	02.07.2009 - 21.08.2009		
2. GANGSBEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		26.10.2010	V.S.W
BYSTYRETS VEDTAK		28.10.2010	V.S.W
STADFESTET AV			

Planen er utarbeidet av: **BAS Arkitekter a.s**

St. Mariegt. 56 / 58 - 1706 SARPSBORG
TELEFON: 69 10 10 80 - FAX 69 10 10 81
e-mail: arne@bas-ark.no

DATO	TEGNET	SAKSB.
02.03.2009	Ø. LØKEN/ A.BERGDAL	Ø. LØKEN/ A.BERGDAL

Sarpsborg kommune
Seksjon byutvikling

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Hundskinn
Gnr. 2083, Bnr. 5 og 6 m/ flere
avgrenset av Hundskinnveien Albert Moeskaus vei og Ordfører Thorbjørnsens vei

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av **Sarpsborg bystyre 28.10.2010**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **02.03.2009**

Revideringer: 13.10.2010

§3,12	Utgår
§3.14	Henvisning til Kommunalteknisk forenings hefte om universell utforming.
§3.15	Henvisning til kulturminneloven
§7.1	Endret gang- og sykkelveibredde i h.h.t. håndbok 0,17
§15.1	Nye kjøpesenterbestemmelser
§15.5	Utnyttelsen økt fra 65% til 70% BYA

Revideringer: 26.06.2013 - Nye planformål, F/K4 og FG3 har medført endringer i en rekke paragrafer.

Planforslaget er utarbeidet av
BAS Arkitekter AS

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 5, 6, og 7, og § 25, 2. ledd:

§ 25, 1. ledd nr. 1 Byggeområder:
- Frittliggende småhusbebyggelse FS 1, FS 2

§ 25, 1. ledd nr. 3 Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg V 1, V 2
- Gang- og sykkelvei, GS
- Annen veggrunn AV1 og AV2

§ 25, 1. ledd nr. 5 Fareområder:
- Høyspenningsanlegg

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområder:
- Privat forsamlingslokale SP
- Frisiktsone ved vei

§ 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder:
- Felles avkjørsel FA
- Felles lekeplass FL
- Felles grøntanlegg FG1, FG2 og FG3

§ 25, 2. Kombinerte formål:
- Frittliggende/ konsentrert småhusbebyggelse FS/KS 1, FS/ KS 2
- Forretning/ kontor F/K 1, F/K 2, F/K 3 og F/K4
- Forretning/ kontor/ parkering F/K/P
- Offentlig/ allmennyttig barnehage O/ A
- Bolig/ kontor B/ K
- Konsentrert småhusbebyggelse/ parkering KS/ FP

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming og er tilpasset strøkets arkitektoniske karakter. Estetiske kvaliteter skal også ivaretas ved utforming av utomhusanlegg/ ubebygde arealer.

§ 3.2 Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:250 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende og prosjekterte koter samt nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøre- og gangveier. Hovedadkomst for gående og kjørende, biloppstillingsplasser for bil og område for sykkelparkering.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann, arealenes materialbruk og ny vegetasjon.
- Gjerder, forstøtningsmurer og støyskjerming.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene.
- Lekeplass og uteoppholdsareal.

§ 3.3 Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Utanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før bygninger kan tas i bruk.

§ 3.4 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

§ 3.5 Støygrenser skal beregnes etter de til en hver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementets veileder T 1442 og være i h.h.t. kommunens oppfølgingsrapport om "Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy". I den grad støyen ved bebyggelsen overstiger gjeldende grenseverdier, skal det fremlegges tiltak som reduserer støy både for ute- og innendørsarealer i h.h.t. grenseverdiene.

§ 3.6 Støyskjermingstiltak langs E6 kan opparbeides uhindret og uavhengig av denne planen. Endringer og flytting av disse tiltakene tillates når kompenserende tiltak gir tilsvarende eller bedre støyskjermingseffekt for bakenforliggende boligområder.

§ 3.7 Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§ 3.8 Det skal foretas grunnundersøkelser og ved ustabile grunnforhold skal det dokumenteres tilfredsstillende fundamentering i forbindelse med byggesøknad.

§ 3.9 Ved byggemelding skal kommunens radonregistrering legges til grunn. Ved overskridelse av anbefalte grenseverdier skal det ved byggemelding dokumenteres hvordan bebyggelsen sikres mot radongass.

§ 3.10 For ny, ombygget eller bruksendret bebyggelse skal det opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til Sarpsborg kommunes gjeldende vedtekter til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3, parkering i henhold til følgende normkrav:

Rekke/konsentrert bebyggelse: Normkrav: 14 biler/1000 kvm BRA
Eneboliger: Normkrav: 16 biler/1000 kvm BRA
Butikker: Normkrav: 30 biler/1000 kvm BRA
Kjøpesentre: Normkrav: 50 biler/1000 kvm BRA

Kontor: Normkrav: 17 biler/1000 kvm BRA
Barnehager: Normkrav: 0,6 x antall ansatte + 0,15 x antall barn

Parkeringsdekning skal beregnes etter faktisk bygget areal.

§ 3.11 Oppføring av skilt og reklame innenfor planområdet skal skje i henhold til Sarpsborg kommunes skilt- og reklamevedtekter. Det tillattes kun reklame for egen virksomhet.

§ 3.12 Utgår.

§ 3.13 Før utbygging skal det foretas en forenklet risikovurdering av grunnen i forhold til forurensning, og tiltak gjøres ved funn av forurensede masser.

§ 3.14 Det stilles krav til universell utforming i h.h.t. Kommunalteknisk hefte "Universell utforming og reguleringsbestemmelser".

§3.15 Kulturminner:
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innenfor F/K 4 og F/K/P, skal avkjørsel fra Hundskinnsveien og atkomstvei FA være bygget i henhold til plankart.

§ 4.2 Lekeplassen FL skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest for område F/K4.

§ 4.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innefor F/K 2, F/K 3, F/K4 og F/K/P skal det dokumenteres at eventuelle endringer og flytting av eksisterende støyskjermingstiltak langs E6 gir tilsvarende eller bedre støyskjermingseffekt for bakenforliggende boligområder.

§ 4.4 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis innenfor F/K 4 og F/K/P skal krav til parkeringsdekning være oppfylt innenfor disse områdene eller i parkeringshus under bakken innenfor området KS/FP.

§ 4.5 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for parkeringsanlegg innenfor KS/ FP skal anlegget være ferdig tildekket med masser, beplantet med gress og busker.

§ 4.6 Trær langs Hundskinnveien skal plantes og ferdigstilles samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest for tilliggende bygninger innenfor F/K 2, F/K 3, F/K4 og F/K/P.

§ 4.7 FG1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest innenfor F/K 2. FG2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest innenfor F/K/P og F/K4.

§ 4.8 FG3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest for F/K 4.

§ 4.9 Gang- og sykkelveien (G/S) og Brevikveiens nordre del (V2) skal opparbeides og ferdigstilles i henhold til plan samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger innenfor F/K 2.

§ 4.10 Dersom utomhusanlegg ikke kan ferdigstilles i vinterhalvåret kan det gis en utsettelse for sluttføring på maks. 9 mnd.

BYGGEOMRÅDER

§ 5 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 5.1 Felt FS 1 og FS 2 er avsatt til frittliggende eneboliger (eksisterende). Maksimalt bebygget (BYA) skal ikke overstige 25 %. Med tillatt BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. biloppstillingsplasser / garasjer) delt på netto tomteareal.
Maksimal mønehøyde for boliger er satt til 9,0 meter og gesimshøyden skal ikke overskride 6,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
Maksimal gesimshøyde for garasje/uthus er 3,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

§ 5.2 Innenfor FS 1 tillates det fortetting under forutsetning at fradelt og eksisterende tomt ikke blir på mindre enn 500 m2.
Innenfor FS 2 tillates fortetting under forutsetning at fradelt og eksisterende tomt ikke blir på mindre enn 800 m2.

§ 5.3 Innenfor FS 1 og FS 2 kan garasjer bygges inntil 1 meter fra tomtegrensen mot Brevikveien såfremt garasjen ligger parallelt med veien, og 4,5 meter fra, hvis garasjen ligger vinkelrett på veien.

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

Det henvises til rekkefølgebestemmelsene for gang- og sykkelveien (G/S) og Brevikveien (V2) under § 4.

§ 6 KJØREVEI

§ 6.1 Trafikkområdene V1 og V2 skal nyttes til kjørevei og opparbeides i h.h.t. plankart.

§ 7 GANG- OG SYKKELVEI

§ 7.1 Gang- og sykkelvei (G/S) skal ha asfaltert dekkebredde minimum 3,5 meter. Mot Ordfører Thorbjørnsens vei skal det oppføres fysisk tiltak som hindrer motorisert gjennomkjøring. Hindring skal være godt synlig og ikke medføre fare for syklister.

FAREOMRÅDER

§ 8 HØYSPENNINGSANLEGG

§ 8.1 Innenfor fareområdet for høyspentlinje i lufta tillates ikke oppført bebyggelse eller andre faste installasjoner.
Hvis luftstrekk legges i jordkabel gjelder minimumsavstander til nærmeste bebyggelse/ andre faste installasjoner. Avstandskrav til jordkabel må avklares med vedkommende myndighet før det søkes om tillatelse til tiltak.

SPESIALOMRÅDER

§ 9 ANNET SPESIALOMRÅDE/ PRIVAT FORSAMLINGSLOKALE

§ 9.1 Felt SP skal brukes til privat foreningslokale. Det tillates ikke nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg.

§ 10 FRISIKTSONE VED VEI

§ 10.1 Frisiktsoner skal holdes åpne og ikke beplantes med vegetasjon som hindrer frisikt i høyde over 0,5 meter fra tilstøtende veiers planum.

FELLESOMRÅDER

§ 11 FELLES AVKJØRSEL

Det henvises til rekkefølgebestemmelsene for område FA under § 4.

§ 11.1 Felles avkjørsel FA, er felles for områdene F/K 2, F/K 3, F/K4, F/K/P og parkeringskjeller under området KS/FP.

§ 11.2 Det tillates parkeringskjeller under FA i tilknytning til eventuell parkeringskjeller under F/K 4 og F/K/P. Det tillates også opp-/nedkjøring til disse i tilknytning til FA.

§ 11.3 Det tillates innglasset gangpassasje over FA mellom bygg på område F/K 4 og F/K/P. Passasjens bredde skal ikke overstige 6 m.
Fri høyde mellom overkant asfaltert veidekke og underkant bygningsmessig konstruksjon skal være minimum 4,5 m.

§ 12 FELLES LEKEAREAL

Det henvises til rekkefølgebestemmelsene for område FL under § 4.

§ 12.1 FL er felles for B/K, FS 1 og FS 2.

§ 12.2 Lekeplassen skal inneholde minimum en sandkasse, benk og noe fast dekke. Lekeplassen bør også inneholde klatreredskap og huske. Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedept.
På lekeplassen skal det beplantes med busker med maksimal høyde 3 m som skal redusere støy og innsyn mot B/K og FS 2 og skjerming mot F/K 4
Det tillates opparbeidet adkomst til FG 2 fra Brevikveien (søndre del) med fast eller asfaltert dekke med maksimal bredde 2,0 m.

§ 13 FELLES GRØNTANLEGG

§ 13.1 FG 1 er felles for F/K 2. FG 2 er felles for F/K3 og F/K/P. FG3 er felles for området F/K 4.
Felles grøntanlegg skal opparbeides til parkmessig standard med busker og trær. Nødvendig støyskjerming mellom E6/ Hundskinnveien og boligområdene tillates lagt innenfor disse områdene. Støyskjermingen skal i hovedsak utføres som jordvoller.
Det kan opparbeides gang- og sykkelstier innenfor FG-områdene som adkomst til F/K 2, F/K3 og F/K 4 fra Brevikveien (nordre og søndre del).

§ 13.2 Innenfor området FG 1, FG 2 og F/K3 tillates etablert en eller to fotgjengertunneler fra parkeringskjeller under området KS/FP til F/K 2, F/K 3, F/K4 eller F/K/P. Bygningsmessige konstruksjoner skal fortrinnsvis trekkes inn i terrenget og i størst mulig grad overdekkes og beplantes.

§ 13.2 Maksimalt bebygd areal for del av adkomst som ligger over ferdig planert bakkenivå skal ikke overstige 50 m2 for hver tunnel. Maksimal gesims- og mønehøyde er satt til 2 meter målt fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

KOMBINERTE FORMÅL

§ 14 FRITTLIGGENDE/ KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 14.1 I feltene FS/KS 1 og FS/KS 2 tillates fortetting med frittliggende eneboliger, såfremt eksisterende og fradelt tomt ikke blir på mindre enn 500 m^2. For nye og eksisterende eneboligtomter skal BYA ikke overstiger 30%. Med tillatt BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. biloppstillingsplasser/ garasjer) delt på netto tomteareal.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for to eller flere eiendommer tillates fortetting til konsentrert småhusbebyggelse innenfor områdene med en BYA på maks. 30%.

§ 14.2 Maksimal mønehøyde for boliger er satt til 9,0 meter og gesimshøyden skal ikke overskride 6,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta. Maksimal gesimshøyde for garasje/uthus er 3,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

§ 14.3 Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 25 m^2 pr. bolig som felles lekeplass.

§ 15 FORRETNING/ KONTOR/ – F/K-områdene

Det henvises til rekkefølgebestemmelsene for områdene F/K 2, F/K 3, F/K 4 og F/K/P under § 4.

§ 15.1 I byggeområdene F/K 1, F/K 2, F/K 4, F/K 3 og F/K/P legges det opp til etablering av forretninger/ kjøpesentra og kontor i h.h.t. fylkesplan Østfold mot 2050:

- I områdene tillates kun handel med plasskrevende varer – dvs. trelast/ byggevarer, gartneri/ hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.

§ 15.2 Innenfor F/K -områdene skal bygninger plasseres innenfor byggesoner vist på plankart og i byggelinje mot Hundskinnveien.
Mindre bygninger under 50 m2 BYA kan plasseres utenfor byggesonen. Dette gjelder ikke mot Hundskinnveien.
Gangpassasje mellom F/K 4 og F/K/P med tilhørende søylefundamenter kan plasseres utenfor byggegrensen. (Se §11.3)

§ 15.3 Eksisterende støyvoll skal beplantes med busker. Hvis eksisterende støyvoll erstattes av ny bebyggelse med tilfredsstillende støydempning, skal det plantes tre-alléer langs Hundskinnveien.
Parkeringsanlegg og ubebygde arealer skal utformes med en grønnstruktur med innslag av grønne elementer som trær og busker.

§ 15.4 Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor F/K 1, F/K 2, F/K/P, F/K 3 og F/K 3 skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning (i henhold til forenklet risikovurdering i SFT Veiledning 99:01A, Risikovurdering av forurenset grunn). Påvises overskridelse av normverdiene skal tiltak gjøres i henhold til SFT's forurensningsforskrift av 1. juli 2004, Kapittel 2; bygge- og gravekapitlet.

§ 15.5 Innenfor område F/K 1 skal BYA ikke overstige 50 %.
For F/K 2, F/K 3, F/K/P og F/K 4 er maks. BYA innenfor hver tomt satt til 70%

§ 15.6 Innenfor området F/K 1, F/K 2, F/K 3, F/K/P og F/K4 skal gesims- og mønehøydehøyde ikke overstige kote +35.
Det tillates oppbygg og installasjoner på takflaten med en maks. høyde på 4 meter, som totalt utgjør mindre enn 10 % av byggets grunnflate.

§ 15.7 Innenfor områdene F/K 1, F/K 2, F/K 3, F/K/P og F/K 4 tillates parkering i parkeringskjeller og på bakkeplan. I F/K/P kan oppføres bebyggelse som kan benyttes til parkering (parkeringshus)
Høyeste nivå for parkering på bakkenivå er kote + 30.

Parkeringsdekker skal opparbeides torgmessig, med innslag av grønn vegetasjon og andre elementer som bryter opp parkeringsflaten. Langs parkeringsdekkets ytterkanter skal det beplantes med sammenhengende buskrekker.

§ 15.8 I henhold til teknisk forskrift skal det opparbeides tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede innenfor hvert område. Parkeringsplass for bevegelseshemmede skal ha minimum bredde 380 cm og minimum lengde 500 cm, plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger, og slik at en ikke må krysse kjørevei.

§ 15.9 Nye bygg skal ligge med minimum 60 % av fasaden langs byggelinjen innenfor hver byggesone.
Fasaden skal utformes slik at man unngår et monotont og massivt preg på bebyggelsen for eksempel ved hjelp av sprang og/ eller materialskifte i fasaden.

§ 15.10 Alle utvendige renovasjonsinnretninger og frittstående tilleggsinnretninger skal gjerdes eller bygges inn. Slike inngjerdinger skal ikke overstige 2,5 m.

§ 15.11 Eksisterende boliger innenfor F/K 1, F/K 2 og F/K 3 kan vedlikeholdes på vanlig måte, Søknadspliktige tiltak utover dette er ikke tillatt.

§ 15.12 Adkomst for motoriserte kjøretøy til F/K 2, F/K 3 og F/K/P og F/K 4 tillates ikke fra Brevikveien.

§ 16 OFFENTLIG/ ALLMENNYTTIG BARNEHAGE

§ 16.1 I felt OA kan det oppføres bygninger og anlegg relatert til barnehage med tilhørende funksjoner.
Det kan oppføres bygg for barnehage med maksimum gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9,0 m. Høyde skal beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

§ 16.2 I henhold til teknisk forskrift skal det opparbeides tilstrekkelig antall biloppstillingsplassene for bevegelseshemmede.
Parkeringsplass for bevegelseshemmede skal ha minimum bredde 380 cm og minimum lengde 500 cm, plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinngang.

§ 16.3 Tillatt BYA innenfor O/A er 35 %. Med tillatt BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. biloppstillingsplasser / garasjer) delt på netto tomteareal.

§ 17 BOLIG/ KONTOR

§ 17.1 Innenfor område B/ K kan eksisterende bebyggelse benyttes til boliger og/eller kontor. Det tillates ikke fradeling av tomter eller oppføring av nye frittliggende boliger utover eksisterende bebyggelse.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan tillates fortetting til konsentrert småhusbebyggelse innenfor området med en BYA på maks. 30%

§ 17.2 Maksimal mønehøyde for boliger er satt til 9,0 meter og gesimshøyden skal ikke overskride 6,5 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta. Maksimal gesimshøyde for garasje/uthus er 3,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

§ 17.3 Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 25 m2 pr. bolig som felles lekeplass.

§ 18 ANNET KOMBINERT FORMÅL/ KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE/ FELLES PARKERING

Det henvises til rekkefølgebestemmelsene for område KS/ FP under § 4

§ 18.1 Innenfor felt KS/ FP tillates på bakkenivå oppført konsentrert småhusbebyggelse/ rekkehusbebyggelse. Det er krav til utforming av bebyggelsesplan for området før det kan søkes byggetillatelse for boliger.
Adkomst til boliger i KS/ FP tillates kun via en eller to felles adkomst(er) fra Albert Moeskaus vei.

§ 18.2 Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30 % innefor hver tomt og området som helhet (inkl. biloppstillingsplasser).
Maksimal mønehøyde for boligene skal være 9 meter og gesimshøyden skal ikke overskride 7,0 meter over gjennomsnittlig, opprinnelig terreng på byggetomta.
Maksimal gesimshøyde for garasje/ uthus skal være 3,0 m over gjennomsnittlig, planert terreng.

§ 18.3 Det skal opparbeides felles leke areal for barn etter gjeldende kommunale bestemmelser, minimum 25 m2 pr. bolig innefor området. Lekearealene skal ferdigstilles samtidig med at det gis brukstillatelse eller ferdigattest for boligene.

§ 18.4 Under terreng i KS/ FP tillates det å bygge garasje-/ parkeringsanlegg med adkomst fra FA. Øverste parkeringsdekke skal minimum ligge 3,5 m under gjennomsnittlig overkant dekke i Albert Moeskaus vei forbi området.
Parkeringen er felles for F/K 4 og F/K/P.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614849855
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
912500721	ENGEBRETSEN EIENDOM AS		Postboks 851, 1670 KRÅKERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3105	2083	9

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3105	2083	9	0	1	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	2083	9	0	2	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	2083	9	0	3	1 / 5	Boligseksjon	Ja	Nei
3105	2083	9	0	4	1 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei
3105	2083	9	0	5	1 / 5	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1141209 Tinglyst: 25.09.2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1141209/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 15:05

24/01670
24/22649

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Sarpsborg	Kommunens adresse Postboks 237, 1702 Sarpsborg	Kontaktperson Cathrine Elton

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Fredrikstad og Sarpsborg	Fødselsnr./Org.nr. NO 950 007 613 MVA	E-postadresse FredrikstadOgSarpsborg@krogsveen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3105	Kommunens navn Sarpsborg	Gårdsnr. 2083	Bruksnr. 9	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
912500721	Engebretsen Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringseiendom
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere =		5		Nevner =		5													

Dato	Innsenderens underskrift
2/10-24	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)	☑	hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☑	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☑	det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	☑	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☑	seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☑	det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☑	rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	☑	arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☑	det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☑ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
2/10-24	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☑ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
2/10-24		Engebretsen Eiendom AS v/Lars-Erik Engebretsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
09/10-24		Engebretsen Eiendom AS v/Jan Erik Engebretsen

11. Kommunens saksbehandling

a)	☐	Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒	Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3105	Sarpsborg	2083	9	0

Dato	Underskrift	Stempel
23/6-25		Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363

Dato	Innsenderens underskrift
2/10-24	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

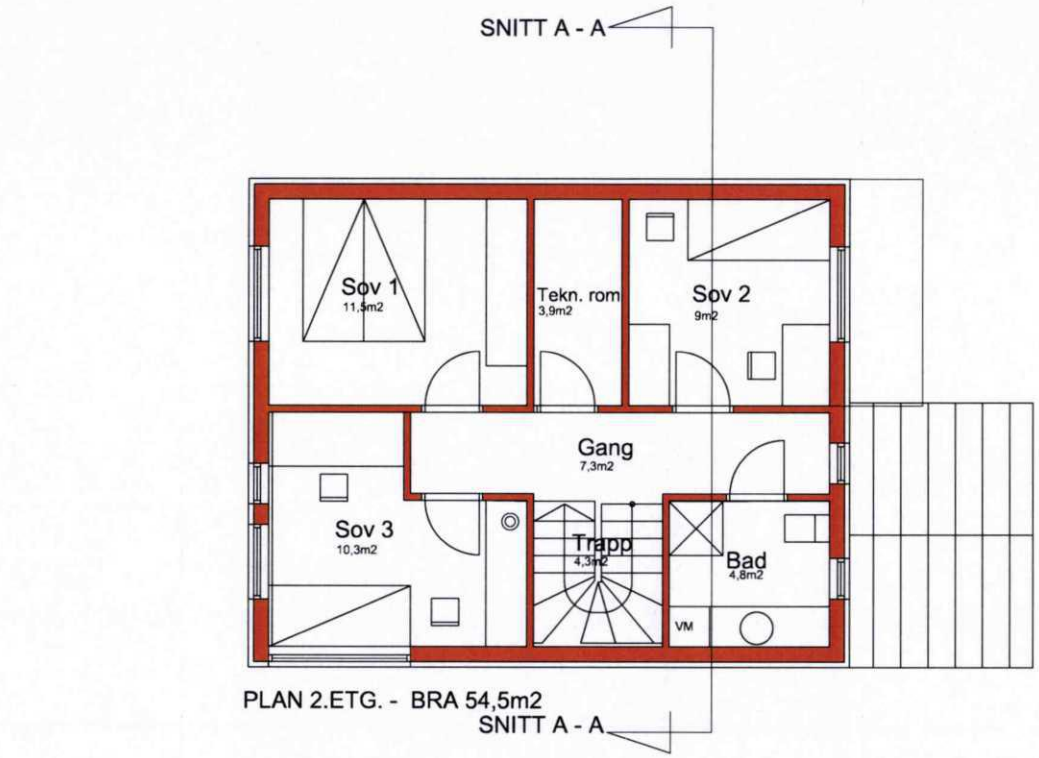
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringseiendom **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere =						**Nevner =**													

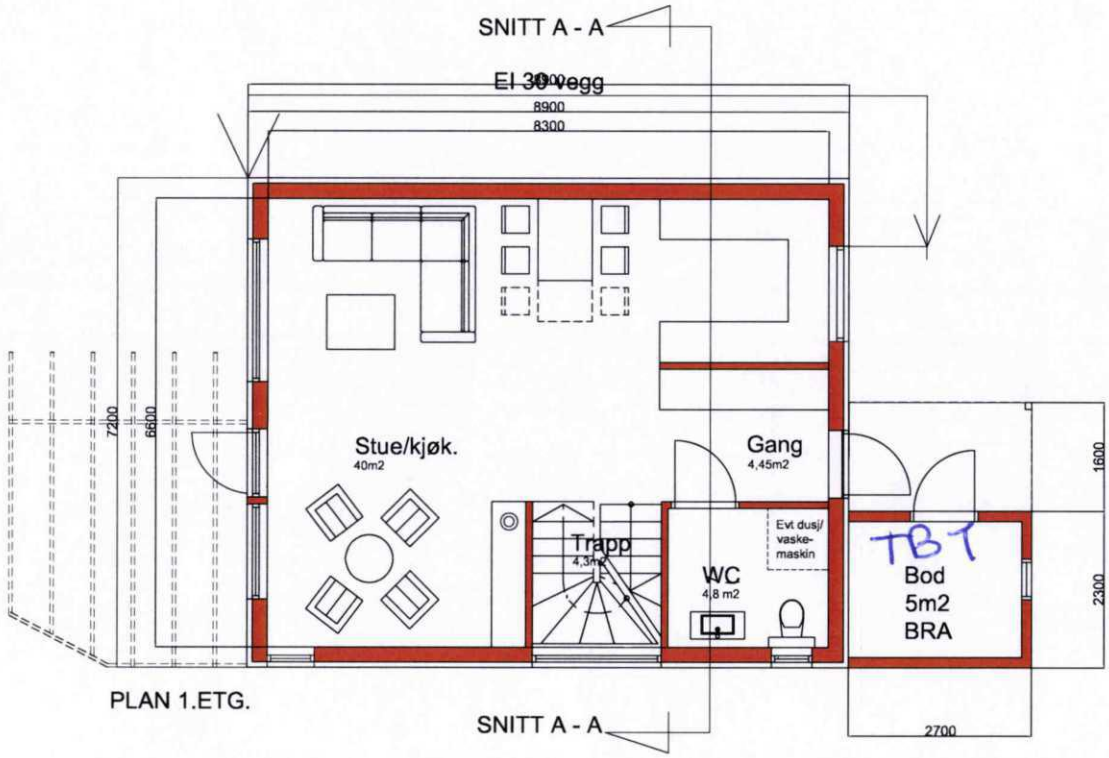
Dato	Innsenderens underskrift
2/10-24	



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.



PLAN 2.ETG. - BRA 54,5m2



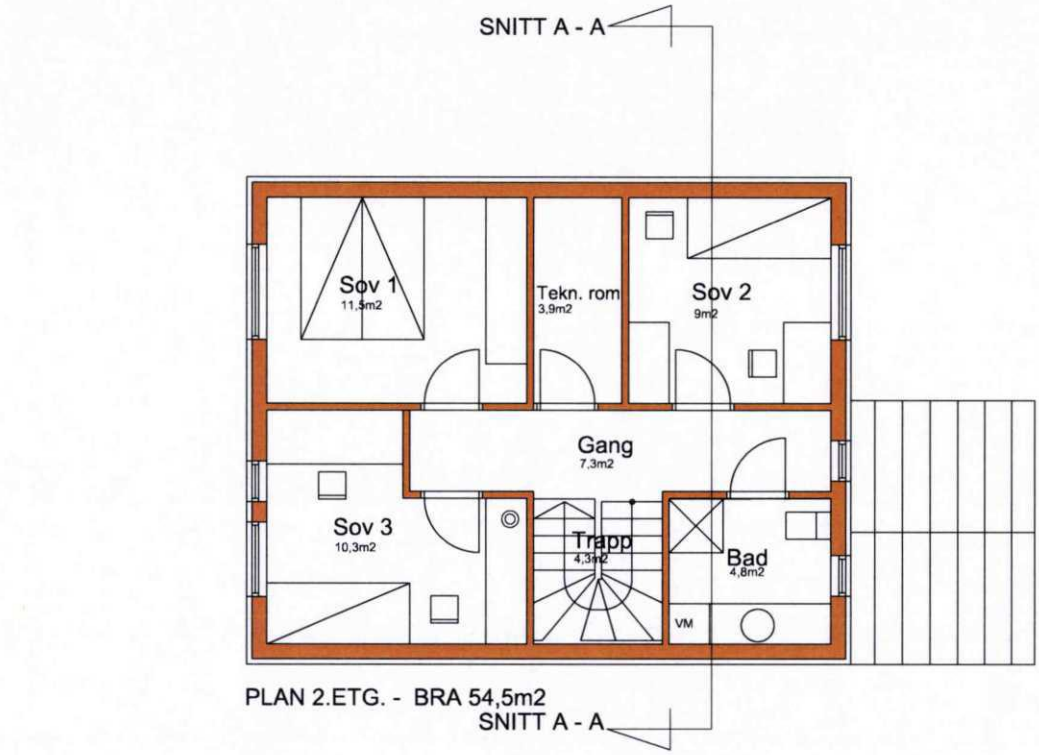
PLAN 1.ETG.

BRA 54,6m2 + 5m2 Bod = 59,6m2
BYA = 74,5m2

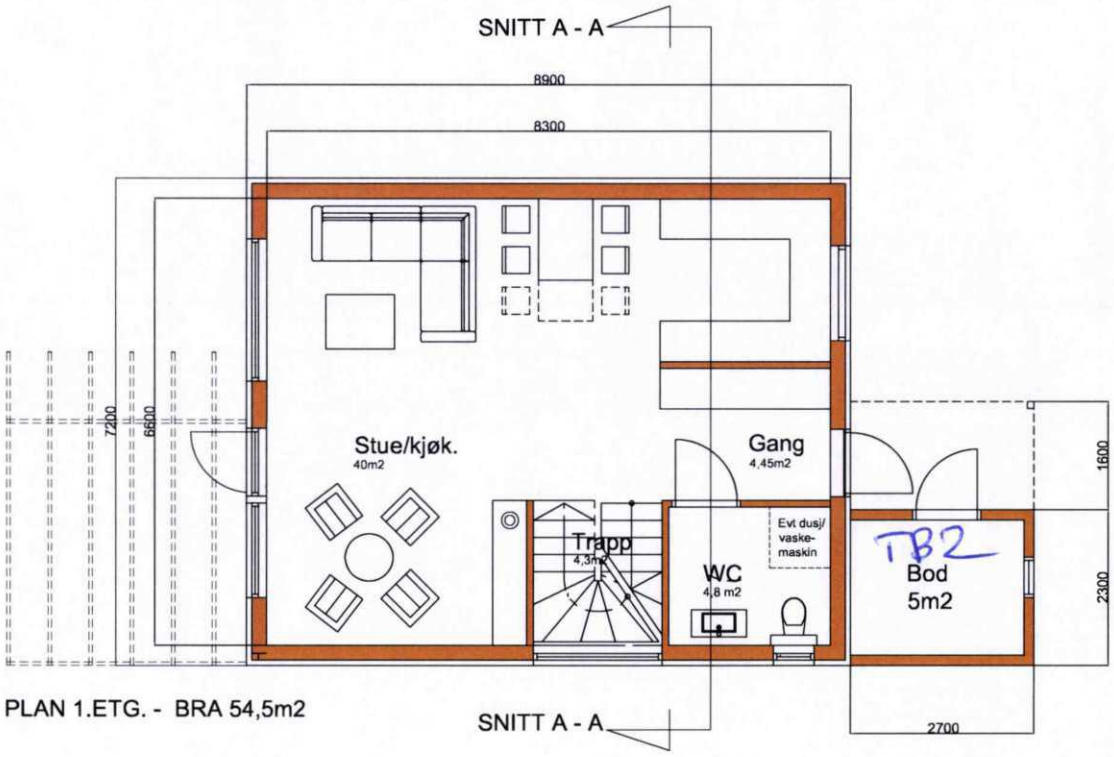
Snr 1

BYGG A

Engebretsen Eiendom AS - Albert Moeskausvei 33 - Planskisse 1.og 2. etg.- 1:100(A4) - 08.05.- Korr. 15.+ 25.05.2023 + 24.01.2024
Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 -1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E-post: h-t-k@outlook.com



PLAN 2.ETG. - BRA 54,5m2

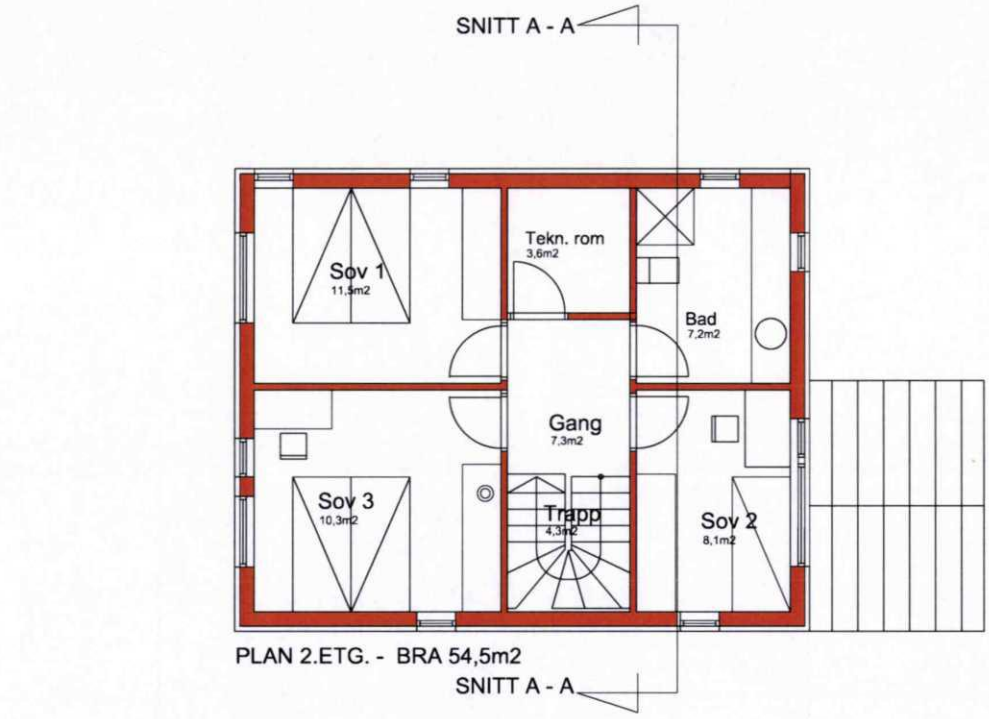


PLAN 1.ETG. - BRA 54,5m2

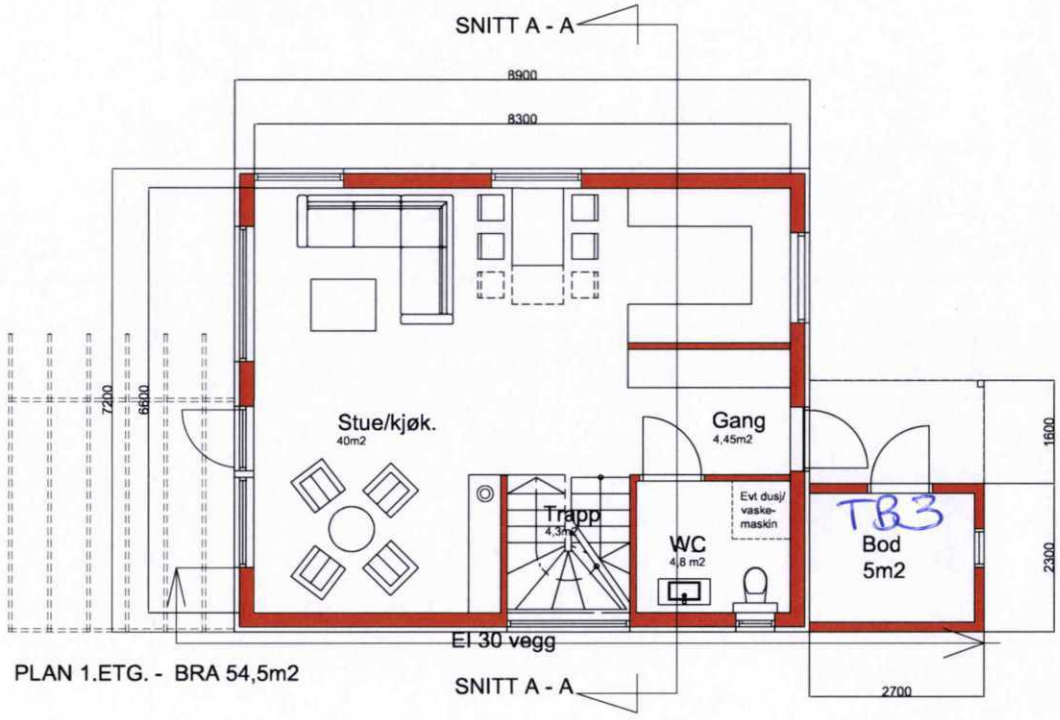
Snr 2

BYGG B

Engebretsen Eiendom AS - Albert Moeskausvei 33 - Planskisse 1.og 2. etg.- 1:100(A4) - 08.05.- Korr. 15.+ 25.05.2023
Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 -1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E-post: h-t-koutlook.com



PLAN 2.ETG. - BRA 54,5m2



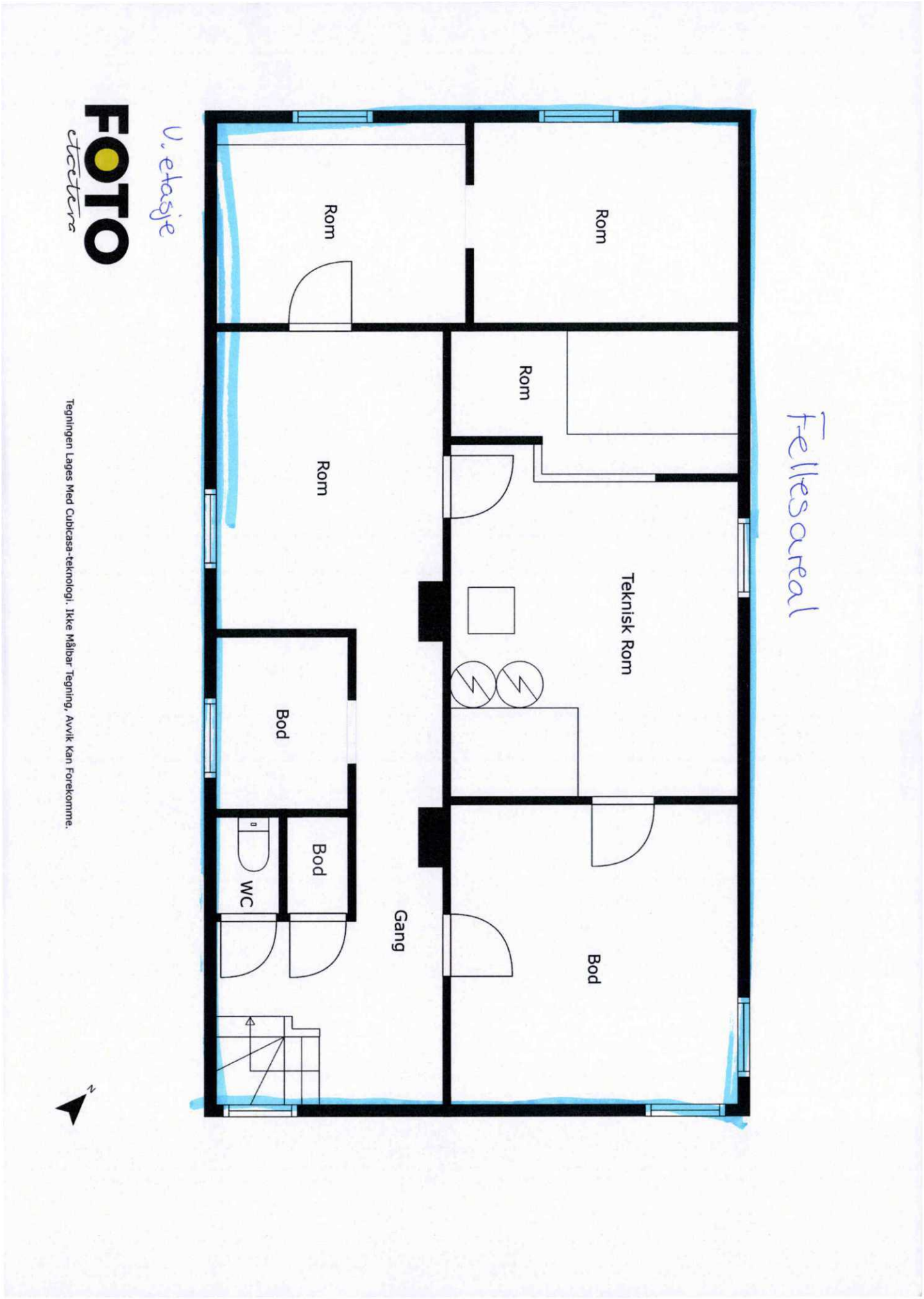
PLAN 1.ETG. - BRA 54,5m2

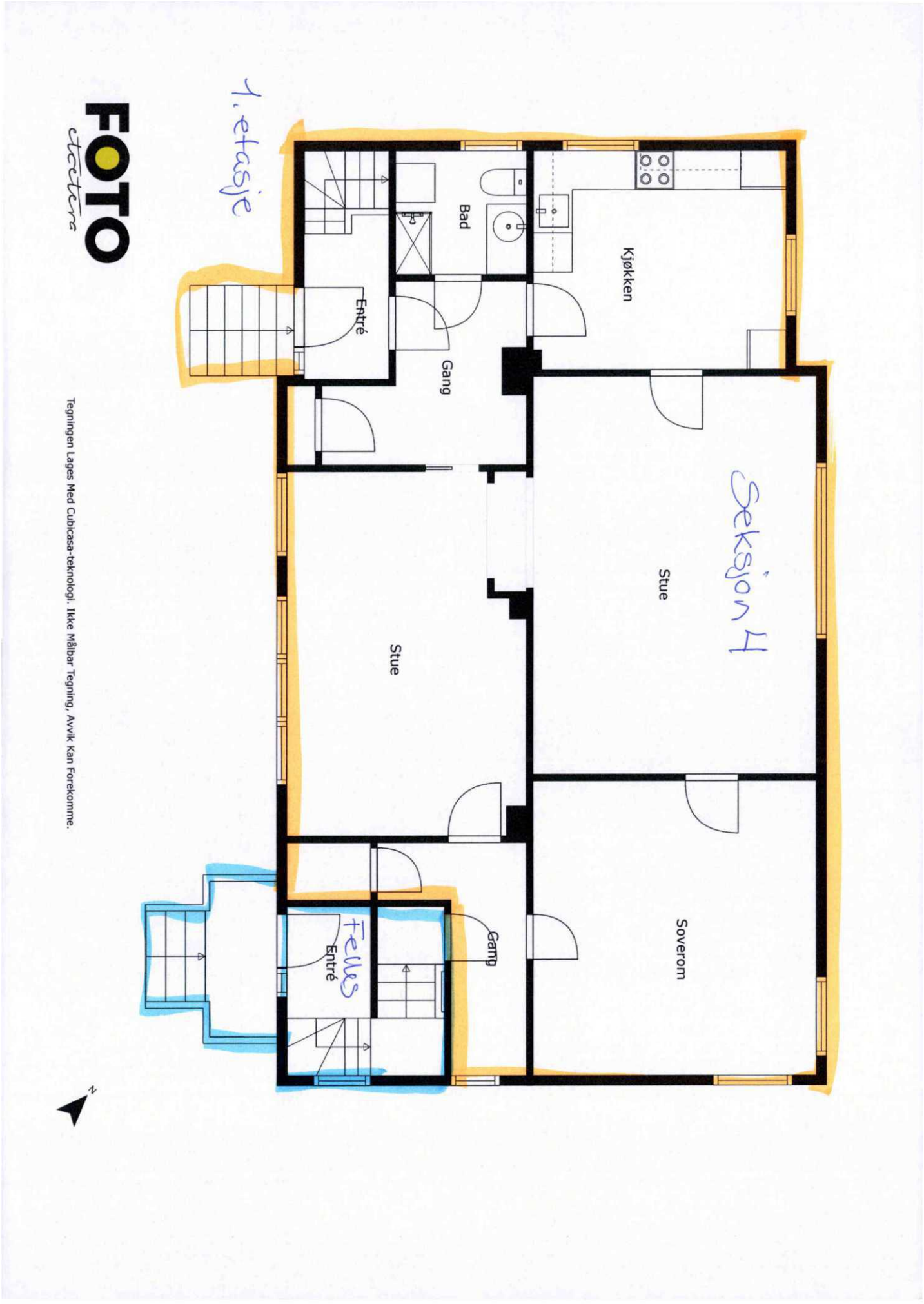
Snr 3

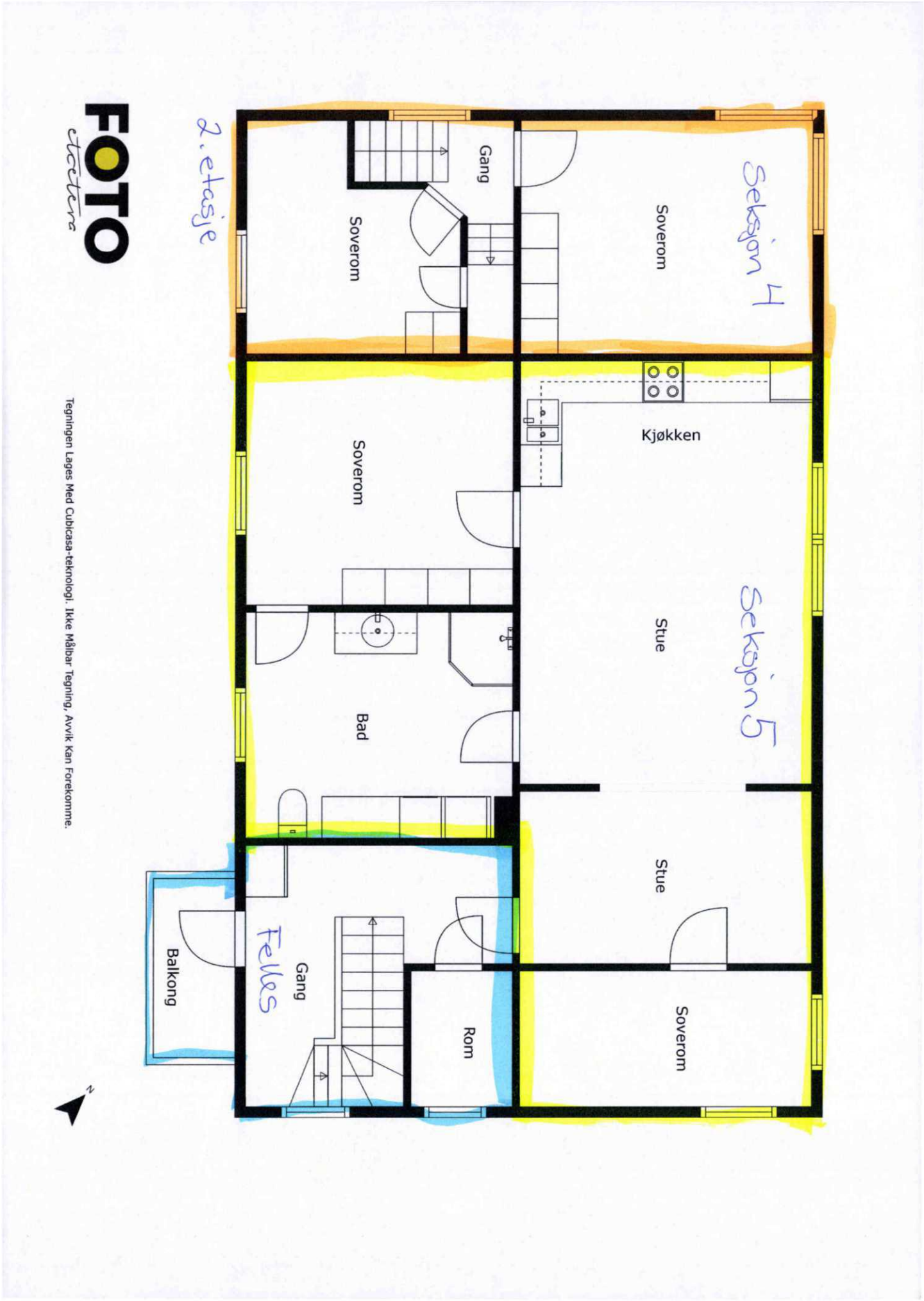
BYGG C

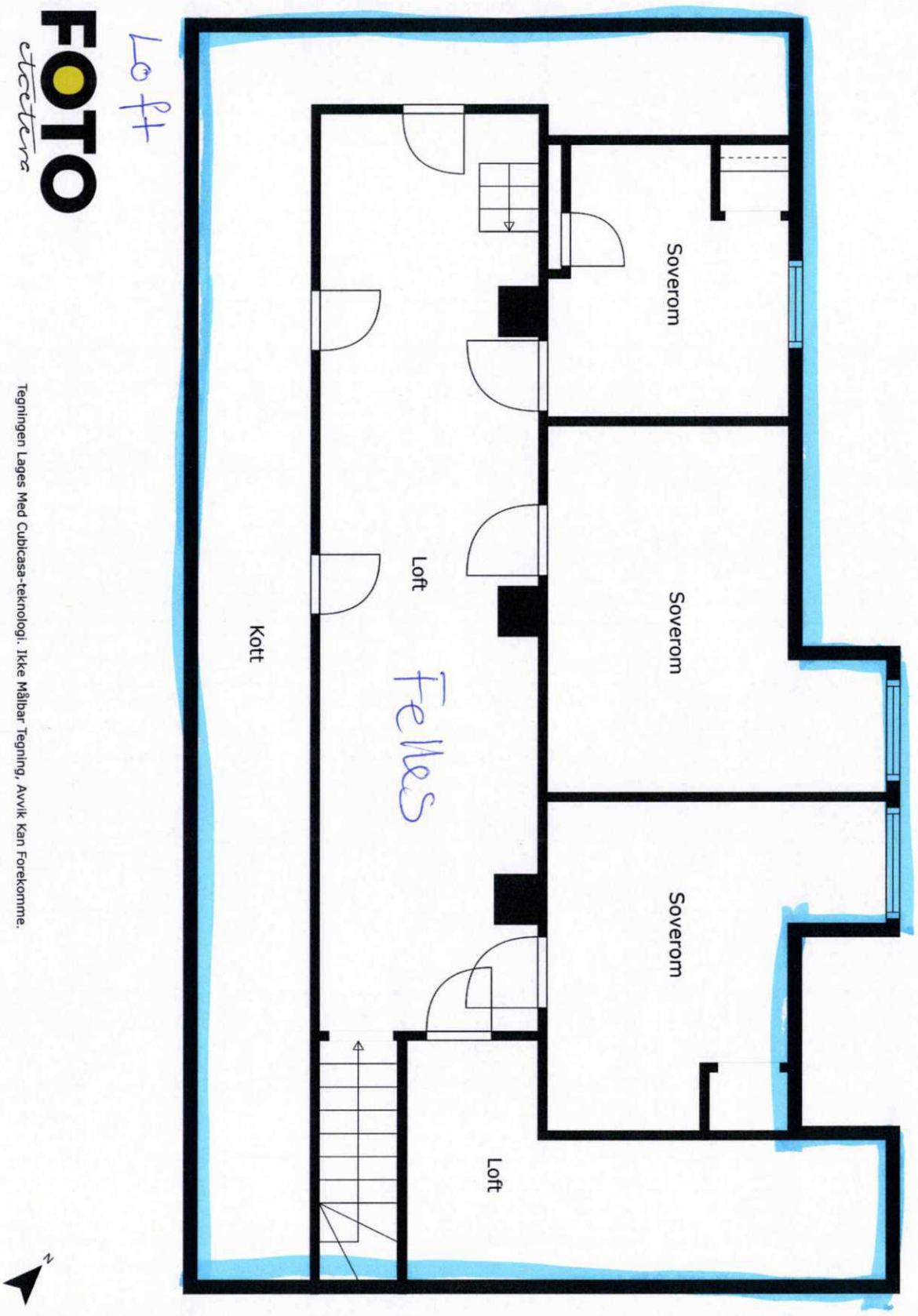
Engebretsen Eiendom AS - Albert Moeskausvei 33 - Planskisse 1.og 2. etg.- 1:100(A4) - 08.05.- Korr. 15.+ 25.05.2023 + 24.01.2024

Sivilarkitekt Tore Karlsøen - Nøklestadveien 7 -1617 Fredrikstad - Tlf. 92013449 - E-post: h-t-k@outlook.com


FOTO
etasjeplan
U. etasje
Rom
Rom
Rom
Rom
Teknisk Rom
Bod
Bod
WC
Gang
Bod
Fellesareal
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.


1. etasje
FOTO
etctera
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.
Bad
Kjøkken
Entré
Gang
Stue
Seksjon 4
Stue
Soverom
Felles
Entré
Gang
N


FOTO
etasje
2. etasje
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.
Gang
Soverom
Soverom
Seksjon 4
Soverom
Kjøkken
Stue
Seksjon 5
Bad
Stue
Balkong
Gang
Felles
Rom
Soverom
N


Loft
FOTO etcetera
Soverom
Soverom
Soverom
Loft
Kott
Loft
Felles
Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

DAGBOKFØRT
21.01.86 00627
SORENSKRIVEREN
I TUNE

A V T A L E.

Mellom

A/S TUNE TOMTESELSKAP (Tomteselskapet)

og

KÅRE SUNDBY (Sundby)

er inngått følgende avtale:

1. Tomteselskapet overtar nødvendig areal til regulert vei - Hundskinnveien - over gnr.83 bnr.9 i Tune.

2. Tomteselskapet betaler erstatning til dekning av grunn og til dekning for tilpassing kr.20.- pr.m2. Oppgjør skjer såsnart det foreligger tinglyst målebrev for brutto areal veianlegget legger beslag på.

   Sundby kan begjære á konto oppgjør. Beløpet beregnes i så tilfelle ut fra regulert areal på kartplan ÷ fradrag på 10%. Sluttavregning foretas når målebrev er tinglyst.

   Erstatningen kr.20.- pr.m2 er endelig. Dersom eventuell ekspropriasjonsverdi for grunn til samme veiprosjekt resulterer i en høyere verdi, betaler Tomteselskapet tilsvarende til Sundby.

3. Tomteselskapet påtar seg ansvaret for istandsettelse av drenering i den utstrekning denne blir berørt.

4. Arbeidet i forbindelse med veianlegget begrenses til det areal som avstås til veigrunn.

5. Sundby beholder til bruk vederlagsfritt det areal som er planlagt til beplantning, så lenge det er mulig.

6. Arealet overdras fri for økonomiske og andre heftelser som kan virke negativt på arealenes senere bruk.

7. Tomteselskapet bærer alle omkostninger i forbindelse med kjøpet, herunder utgiftene til oppmåling, tinglysing av skjøte, juridisk assistanse m.v.

8. Avtalen er betinget av at de utarbeidede reguleringsplaner blir godkjent.

Tune, den 30/5 1985.

Kåre Sundby.
Kåre Sundby

A/S TUNE TOMTESELSKAP:

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Albert Moeskaus vei 33D

Nabolaget Brevik - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	20 min 1.7 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 430 elever, 37 klasser	21 min 1.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	23 min 2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	11 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborgveien 1 Linje 130	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borg	9 min
Coop Extra Tune	11 min

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

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	8 min
Vitusapotek Tune	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	22 min

SPORT

Sparta idrettsplass - kunstgress	4 min
Grusbane sparta	5 min
InterPadel Sarpsborg	10 min
SATS Tunejordet	14 min

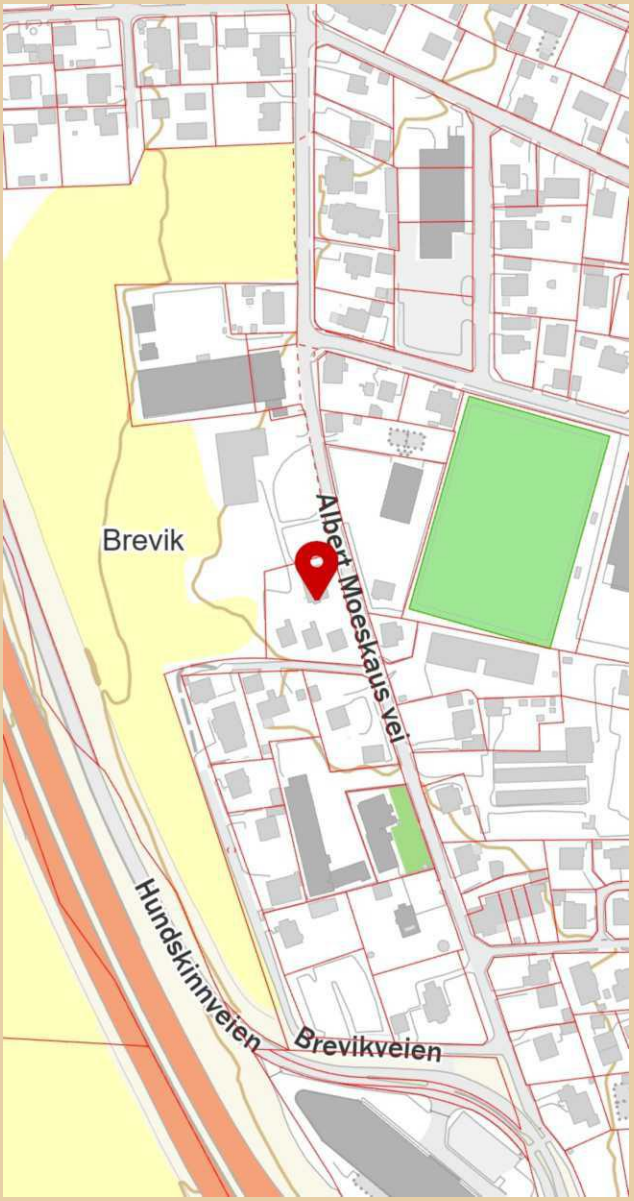
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Albert Moeskaus vei 33 D, 1711 Sarpsborg
Gnr. 2083, Bnr. 9, Snr. 5, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260142

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@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.
