PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

VESTBYVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport fra Sarpsborg kommune

Tegninger fra Sarpsborg kommune

Midlertidig brukstilltelse datert 18.12.2003

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Grunnkart

Antall registrerte boenheter

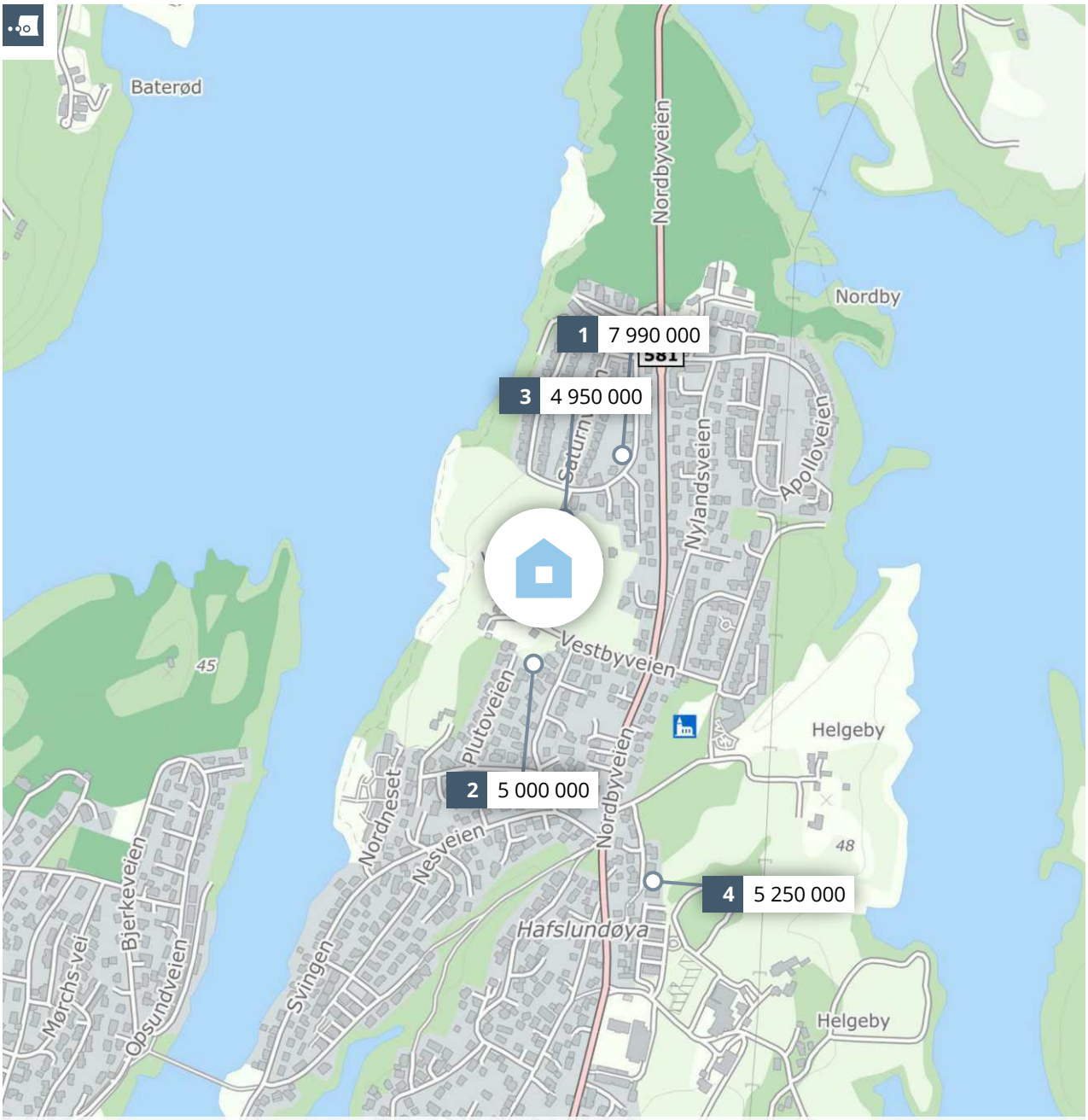
Planrapport fra Sarpsborg kommune

Områdeanalyse fra Sarpsborg kommune

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VESTBYVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 07.09.2026

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

Vestbyveien 18, 1734 HAFSLUNDSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 2096 BNR 363 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VESTBY

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	17 267
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	333 m²	- m²	- m²	76 m²	- m²	- m²
Tomt					868 m²	
Byggeår					2003	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Neptunveien 9				21.08.2024	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**36 651**
	218 m²	2014	838 m²	5 sov						
2	Plutoveien 14				07.04.2026	4 700 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**29 070**
	172 m²	2001	953 m²	4 sov						
3	Neptunveien 4 B				08.03.2024	5 200 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**26 757**
	185 m²	1987	998 m²	5 sov						
4	Orionveien 4				11.10.2024	5 650 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**20 115**
	261 m²	1985	542 m²	5 sov						

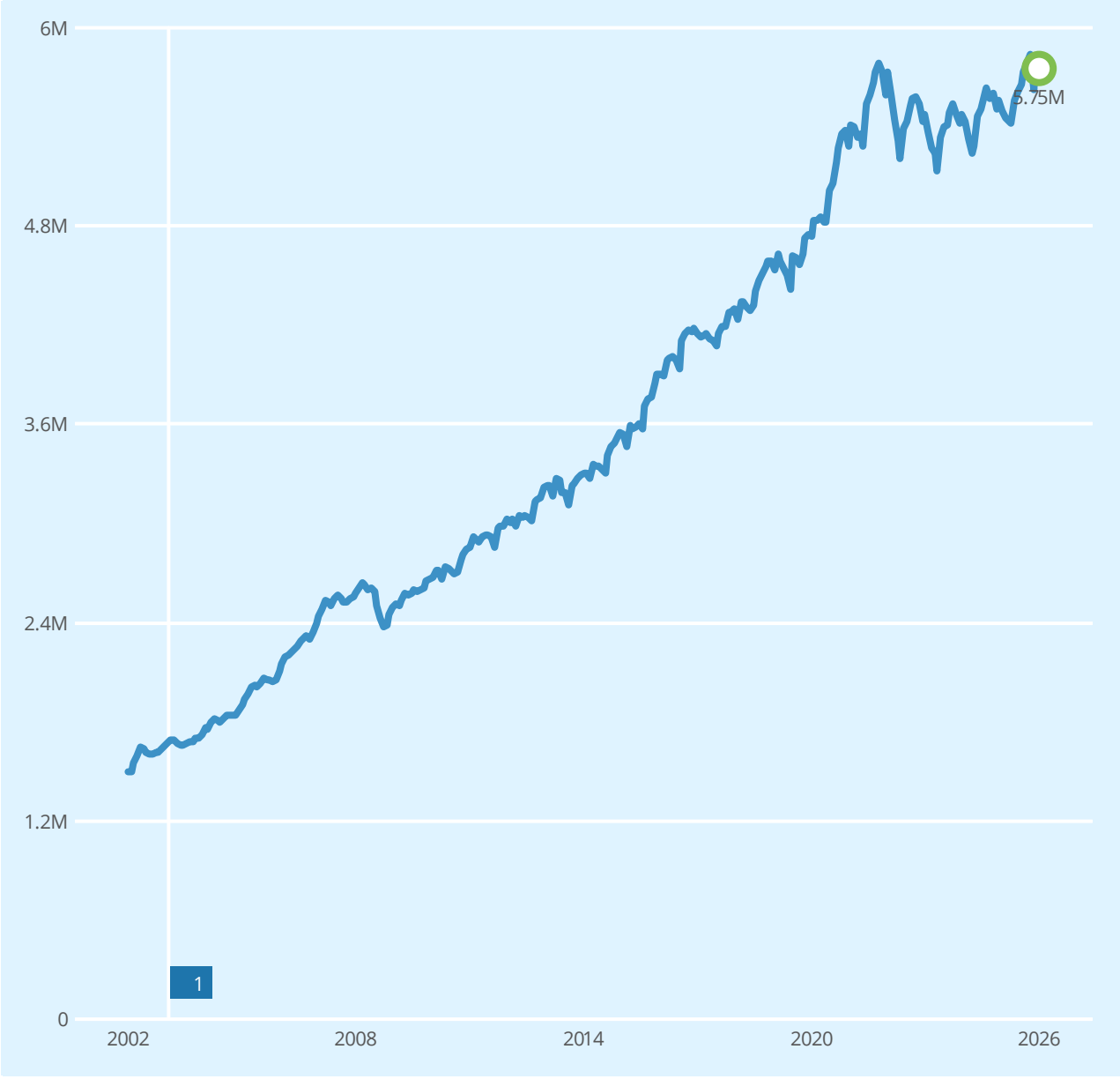
Eiendommen ligger rolig og tilbaketrukket, like ved Vestby Planteskole nord på Hafslundsøy. Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvareforretning, og det er kort avstand til friluftsområder og flotte turområder. Eiendommen ligger vestvendt mot Glomma, og har fin utsikt.
Stor og innholdsrik enebolig med blant annet vannbåren gulvvarme i begge etasjer, balansert ventilasjon, separat sokkelleilighet og integrert dobbelgarasje. Hovedboligen inneholder blant annet store stue- og kjøkkenarealer, 4 soverom, 2 baderom og eget vaskerom.
Noen stikkord: Bergvarmeanlegg, vannbåren gulvvarme i begge etasjer, balansert ventilasjon, godkjent sokkelleilighet m/2 soverom, hoveddel med 4 soverom og 2 bad, integrert garasje med innvendig adkomst

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.02.2014		13.02.2014	-	1 967 000	-	1 967 000	2
28.10.2002		28.10.2002	-	120 000	-	120 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1734 HAFSLUNDSØY nå

11
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Eneboliger solgt i 1734 HAFSLUNDSØY siste 3 mnd

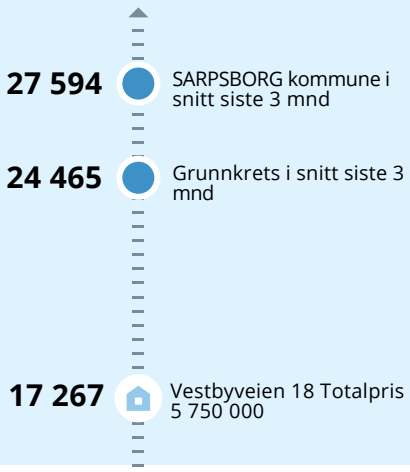
15
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
106
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Vestbyveien 18
1734 Hafslundsøy

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2096, **Bnr.** 363

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
333 m²	**6**	**4**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**2**	**29**	**2**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

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

Befaringsdato : **20/08/2026** Rapportdato : **02/09/2026**

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	Vestbyveien 18, 1734 Hafslundsøy
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2096, **Bnr.** 363
Hjemmelshaver	Knut Jørgen Grønn
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2003
Tomtestørrelse	Eiet tomt 867.7 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Knut Jørgen Grønn
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*
Underetasje	162	-	-	-
1. etg	171	-	-	76
Sum	**333**	**-**	**-**	**76**
Sum BRA	**333**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Underetasje	2,24-2,49 meter.
1. etg	2,39-4,54 meter.

Måling

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

Underetasje består av 104 m² hovedbolig og 58 m² sokkelleilighet.

Areal

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

ROMINNDELING

BRA-i

Underetasje:

Entre/mellomgang (5 m²)
Garasje (36 m²)
Verksted/bod (7m²)
Gang/trapp (8 m²)
Vaskerom/teknisk rom (9 m²)
Bod (3 m²)
Bod under trapp (3 m²)
Innredet rom (18 m²)
Soverom (12 m²)

1. etg:

Entre/gang (20 m²)
Bad ved entré 1.etg (4 m²)
Kjøkken/spisestue (43 m²)
Gang/trapp/kontor (19 m²)
Soverom (8 m²)
Soverom (10 m²)
Stue (32 m²)
Soverom (15 m²)
Garderobe (3,7m²)
Bad 1.etg (12 m²)

Ekstra boenhet / utleiedel

Sokkelleilighet:

Entré (4 m²)
Bad utleiedel (6 m²)
Kjøkken/stue (24 m²)
Soverom (8 m²)
Soverom (12 m²)
Bod (2 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggmaterialene er hovedsakelig tapet, mur, slettmalt og malte plater. Himlingsmaterialene består av takess, slettmalt tak, ubehandlet panel og Ytong-elementer. Gulvmaterialene inkluderer fliser, laminat, malt betong og parkett. Det er registrert normal slitasje i de fleste rom, mens enkelte rom viser tegn på større slitasje. Punktvis knrik, fjæring og åpne skjøter i gulv med parkett og laminat.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
333 m²	4	2	6

BYGGEMÅTE

Grunnmuren er fundamentert med Leca-blokker, og drenering med grunnmursplast er fra 2003. Ytterveggene er oppført som bindingsverk fra 2003 og kledd med teglkledning fra 2003. Vinduer er fra 2003. Etasjeskille av ytong-elementer. Takkonstruksjonen er et valmet tak fra 2003. Undertaket består av impregnerte trefiberplater (sutak) fra 2003, og taket er tekket med takstein fra 2003. Det er registrert terrasse i tre og balkong, samt støpt og flislagt inngangsparti.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker — Drenering: Grunnmursplast (fra 2003)

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2003)
Kledning:
Teglkledning (fra 2003)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Valmet tak (fra 2003)
Undertak:
Impregnerte trefiberplater (sutak) (fra 2003)
Taktekking:
Takstein (fra 2003)

Vinduer:
2-lags glass

Krypkjeller:
Ingen

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon er installert i boligen. VVS-anlegget benytter rør-i-rør, og det er en Høiax varmtvannsbereder på 300 liter. Varmesentralen består av en bergvarmepumpe og el-kjel, og det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulv i hovedbolig og sokkelleilighet. Det elektriske anlegget er både skjult og åpent, med 30 sikringer.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør vanntilførsel. Avløpsrør av plast.

Vannbåren varme
Ja – Bergvarmepumpe og el-kjel

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Skrående og noe kupert tomt med belegningsstein ved gårdsplass og ved inngang til sokkelleilighet. Grus foran garasjen. Plenarealer, fjell i dagen og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Mulighet for marin leire er vurdert som svært stor.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig oppført i 2003 med to etasjer og kjeller. Bygningen er konstruert med Leca-blokker som fundamentering, teglkledning som ytterkledning, og takstein som taktekking. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, med unntak av ett rom med stor slitasje.

Våtrommene har en alder som tilsier at det nærmer seg tid for rehabilitering. Begge kjøkken har normal bruksslitasje, men kommende behov for fornyinger og vedlikehold. Flislagt inngangsparti har skader.

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

- Det store innredede rommet i hovedboligens underetasje er på tegninger benevnt som bod, men benyttes til varig opphold på befaring. For lovlig bruk til varig opphold så må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og etableres vinduer som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys.
- Del av stue i sokkelleilighet er opprinnelig tegnet som kott. Endring til stue krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Bod i sokkelleilighet er etablert i areal som er tegnet som soverom. Endring fra soverom til bod krever søknad om endring fra hoveddel til tilleggsdel.
- Ytterdør til hovedboligens underetasje er ikke vist på tegninger og det er opprinnelig tegnet 2 garasjeporter. Støttemur og terrenglinjer avviker fra tegninger.
- Vindu på soverom i hovedboligens u.etg gir har ikke stor nok dagslysflate i henhold til størrelsen på rommet.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger ikke
- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (Midlertidig brukstillatelse for boligen er datert 18.12.2003.)
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen fra 2003. Tiltaket ble søkt om etter 1.1.1998 og det kan søkes om ferdigattest. Dette bør søkes om for å avslutte byggesaken.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

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

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen inne er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Det er ikke håndløpere på begge sider. Dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappen.
- Det mangler rekkverk og håndløpere ved trapp og uteplass ved hovedinngang. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallskader.
- 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.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende fallsikring ved støttemur/inngang til u.etg i hovedboligen.. Høydeforskjellen medfører fallfare, og området bør sikres med rekkverk eller annen egnet fallsikring for å redusere risikoen for personskade.
- Skille mellom garasje og boligen er ikke tilfredsstillende tettet ved dør, overganger og gjennomføringer. Disse konstruksjonene skal være tette slik at eksos og røykgasser ikke trenger inn i boligen da dette kan føre til skader på personer som oppholder seg i boligen.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 07022323, siste tilsyn 06032019: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme
- Peis, gassovn.
- Bergvarmepumpe og el-kjel

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Garasje

Annet

Anlegg for gasstilførsel til koketopp, peis og grill er ikke kontrollert i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Det anbefales jevnlig tilsyn utført av fagkyndig personell. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget og det er etablert et eget skap for lagring av gassflasker.

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Mulighet for marin leire er vurdert som svært stor.
- Alder grunnmur: 2003
- Type grunnmur: Leca-blokker
- Beskrivelse grunnmur: Grunnmur i lettklinkerblokker som dels ligger under terreng.
- Type drenering: Grunnmursplast
- Beskrivelse drenering: Rør i grunnen og grunnmursplast langs mur.
- Alder drenering: 2003

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**

Stedvis er sprekker, riss og avskalling på grunnmuren påvist. Grunnmursplast er stedvis løs fra topplist og ligger punktvis under terreng. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak, og tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Sprekker/riss/avflassing mur

Grunnmur fremstår stabil, men det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling/avflassing på muren.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for vanninntrengning og fuktopptrekk med følgeskader i muren og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak.

2. Avvik/Årsak: Utett grunnmursplast

Grunnmursplast er stedvis løs fra topplist og ligger punktvis under terreng.

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.

TG 3

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Skrående og dels kupert tomt.
- Type terreng: Det ligger grus, belegningsstein og jord/gress i hovedsak 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, da terreng mot muren ikke har tilstrekkelig fall og stedvis faller mot muren. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler, og masser mot muren bør helst være av drenerende art.

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

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler. Masser mot muren bør helst være av drenerende art.

kr **Pris for utbedring**
50 000 – 150 000 kr

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2003
- Årstall og type kledning: Teglforblending fra 2003
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, fuger, skift ved vinduer og dører, drenering og ventilering så langt det lar seg undersøke uten destruktive tiltak.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Stedvis oppsprekking i fuger mellom teglstein og normal vær- og aldersslitasje er påvist. Vedlikehold av fuger kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Teglfasade

Det er påvist stedvis oppsprekking i fuger mellom teglstein, samt øvrig normal vær- og aldersslitasje for slike konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Sprukne fuger reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for fuktopptrekk og for eksempel frostskader, samt risiko for vanninntrenging og skader i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges vedlikehold av fuger for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

Bilder





TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2003
- Alder dører: 2003
- Type vinduer: Beslåtte karmer i 1.etg. Malte trekarmer i u.etg.
- Type dører/porter: Ytterdører; Garasjeport; Terrassedør; Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varierende vinduer og dører hvor disse er beslått utvendig i 1.etg og med malte karmer/rammer/overflater i u.etg og på ytterdør i 1.etg. Leddport med automatisk åpner til garasjen.

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**

Utettheter er registrert mellom karmer og teglfasade, løst beslag under ytterdør, manglende beslag ved dør til sokkelleilighet og utettheter mellom karmer og grunnmur. Karmer uten beslag er slitt med redusert fuktmotstand. Varierende funksjon er registrert og terrassedør på kjøkken kan ikke åpnes. Tiltak kan påregnes med ytre tetting, overflatebehandling, justering av vinduer og utskifting av terrassedør.

1. Avvik/Årsak: Tetting og funksjon.

Det er ikke tettet mellom karmer og teglfasade utvendig og beslag under ytterdør er løst. Det er ikke montert beslag under dør til sokkelleilighet og det er punktvis påbegynte utettheter mellom karmer og grunnmur.
Karmer som ikke er beslått har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot fukt.
Det er varierende funksjon ved åpning/lukking av flere vinduer og det opplyses at terrassedør på kjøkken ikke kan åpnes.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir risiko for vanninntrenging og følgeskader på vinduer/dører og i nærliggende konstruksjoner.
Vinduer og dører med nedsatt åpne- og lukkefunksjon kan forverres og dette kan oppstå i flere vinduer og dører over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes tiltak med ytre tetting, overflatebehandling, justering av vinduer og utskifting av terrassedør. Overflatebehandling av trekarmer.

Bilder





TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Tekking: Takstein
- Undertak: Impregnerte trefiberplater (sutak)
- Inspisert fra: Fra stige ved takfot

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Undertak av impregnerte trefiberplater (sutak), 11 mm sløyfer, 30 mm lekter og tekking av betongtakstein. Det ble vurdert som forsvarlig å inspisere fra stige i takfot ved takstige og fra veranda. I tillegg ble det gjort observasjoner fra 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. Yttertaket er undersøkt fra stige ved takfot.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Skjolder på undertak er observert, takstein ved stigetrinn er ikke tilpasset og ligger ikke tett, mose og slitasje er observert på tekking, avflassing og rust er påbegynt på beslag, undertak og tekking er vurdert å ha usikker framtidig funksjon. Årsak til skjolder må kartlegges og utbedres, lokale utskiftninger kan være nødvendige, stigetrinn må tilpasses, taket må rengjøres for mose og utskiftning kan planlegges, ytre tetting ved skorstein kan utbedres, hyppigere tilsyn må gjennomføres.

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

1. Det er skjolder på undertak ved et konsentrert område synlig fra loftet og det opplyses at dette kommer av at en takstein har vært skadet og denne er nå skiftet. Det er også synlige skjolder punktvis ved valm og ved skjøter på undertak.
2. Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn på taket og takstein her ligger derfor ikke tett sammen.
3. Det har grodd noe mose på tekking og overflaten har slitasje.
4. Det er påbegynt avflassing og rust på pipebeslag og punktvis for øvrige beslag.
5. Undertak og taktekking har oppnådd en alder som tilsier at det skal gis TG-2 for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene svekker funksjonen for undertak og reduserer forventet levetid. Ytterligere skader på undertak og nærliggende konstruksjoner kan oppstå over tid.
2. Vann kan trenge inn under takstein og påføre undertak, lekter og underliggende konstruksjon større fuktbelastning enn anbefalt og følgeskader kan oppstå over tid.
3. 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.
4. Forholdene gir risiko for vanninntrengning og følgeskader over tid.
5. Usikker fremtidig funksjon betyr økt risiko for redusert tetthet og risiko for vanninntrenging med følgeskader.

Anbefalte tiltak

1. Det må kartlegges årsak til skjolder og utføres utbedring. Lokale utskiftinger kan være nødvendig.
2. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen.
3. På kort sikt kan det påregnes rengjøring av taket for mose. Slitasje tilser at det kan planlegges utskiftning.
4. Det kan planlegges utbedringer av ytre tetting ved skorstein.
5. Undertak og tekking med usikker fremtidig funksjon krever hyppigere tilsyn og behov for lokale utbedringer kan oppstå over tid.

Bilder





TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Annet
- Takkonstruksjon: Valmet tak
- Alder takkonstruksjon: 2003
- Dampsperre: Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Luftespalter for kaldt loft og lukket skråtak er delvis blokkert, og isolasjon med vindtetting samt vindtetting på knevegg er mangelfullt tilpasset og utett. Ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer anbefales.

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

Deler av luftespalter for kaldt loft og lukket skråtak er blokkert. Deler av isolasjon med vindtetting og deler av vindtetting på knevegg er mangelfullt tilpasset og utett.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for 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

Ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer anbefales.

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 3

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VED HOVEDINNGANGEN

Nøkkelfakta

- Alder: 2003
- Plassering: Ved hovedinngangen
- Type: Inngangsparti med støpt og flislagt gulv. 14 m²
- Overflate gulv: Fliser
- Type rekkverk: Rekkverk og håndløpere mangler.
- Overbygd: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Flislagt gulv er registrert med flere sprukne og løse fliser, og teglstein i ytterkanter er løsnet. Utskiftinger og reparasjoner på gulvet kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Flislagt gulv

Flere fliser har sprukket og flere er løse. Teglstein i ytterkanter har løsnet.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir risiko for ytterligere skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes utskiftinger og reparasjoner på gulv.

kr **Pris for utbedring**

50 000 – 150 000 kr

TG 2

7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - PLATTING NÆRE TERRENG LANGS KJØKKENVEGG

Nøkkelfakta

- Plassering: Platting nære terreng langs kjøkkenvegg
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon. 28m²
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble registrert sprekker og slitasje i trevirket, samt stedvis skruer som stikker opp av gulvet og fliset gulv. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Trevirke har sprekker og slitasje. Stedvis stikker skruer opp av gulvet og stedvis er gulvet fliset opp.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid med den fuktbelastning gulvet får. Fliser og skruer gir mulighet for personskader.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

TG 2 7.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA STUE

Nøkkelfakta

- Plassering: Utgang fra stue
- Type: Balkong i trekonstruksjon 34m²
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv.
- Type rekkverk: Glassrekkverk

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**

Trevirket er registrert med sprekker og slitasje, stedvis stikker skruer opp av gulvet og gulvet er fliset opp. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje

Trevirke har sprekker og slitasje. Stedvis stikker skruer opp av gulvet og stedvis er gulvet fliset opp.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader og råte over tid med den fuktbelastning som gulvet får. Fliser og skruer gir mulighet for personskader.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

8.1 VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2

8.1.1 VASKEROM/TEKNISK ROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2003
- Overflate vegg: Vinyltapet
- Overflate tak: Slettmalt tak, Takess
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at tapet er stedvis løs fra vegg, stedvis oppsprekking i himling, og redusert funksjon for avtrekk og tilluft. Det kan påregnes rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Vegg og himling.

Tapet er stedvis løs fra vegg og det er stedvis oppsprekking i himling. Årsak er aldersslitasje. Det er redusert funksjon for avtrekk og tilluft og dette kan medvirke til avvikene.

Risiko/Konsekvens

Forventet brukstid har passert og over til vil avvikene eskalere. Manglende avtrekk kan føre til fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering.

TG 2

8.1.2 VASKEROM/TEKNISK ROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

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 på våtromsgulvet er registrert med en høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør på 20 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Oppkant ved dør er forhøyet, men dette kan ikke kontrolleres. Gulvmaterialet er fliser, og sluket er plassert på hovedgulvet.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Det er registrert noe ufagmessig utførelse av fliser og fuger med trapping, varierende fuger og sprang. Det anbefales å planlegge rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

TG 2

8.1.3 VASKEROM/TEKNISK ROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2003
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Våtromstapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Fuktmåling utført: Annen målemetode
- Resultat fuktmåling: 10% (Fra gang)

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**

Rillede rør er registrert gjennom tettesjiktet. Tettesjikt/membran er registrert å ha en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og membran kunne ikke verifiseres ved inspeksjon i sluk. Det anbefales å unngå bruk som gir direkte fukt- eller vannbelastning på overflater der rør går gjennom tettesjiktet, og rehabilitering av våtrommet bør planlegges.

1. Avvik/Årsak: Rillede rør gjennom tettesjikt

Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet.

Risiko/Konsekvens

Det finnes ikke egnede tettemateriale som sikrer tett overgang mellom rørene og tettesjiktet og dette øker risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk av våtrommet som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt.

2. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Inspeksjon i sluk kunne heller ikke verifisere fagmessig utført membran.

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.

Anbefalte tiltak

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

3. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Eier ønsker ikke hulltagning og er opplyst om konsekvensene ved at dette ikke gjøres. Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Fuktmålinger

1. Fra gang: **10** %

TG 2

8.1.4 VASKEROM/TEKNISK ROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Utstyr: Utslagsvask, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Tilkoblingsmuligheter tørketrommel, Varmtvannsbereder
- Rørskap: Vannbåren, VVS
- Stoppekran: Ja
- Toalett: Gulvstående toalett

Kontrollpunkter

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

Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Varmtvannsbereder
- Rørskap vannbåren
- Rørskap VVS
- Stoppekran
- Gulvstående toalett

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**

Innredning og benk er enkelt montert og ikke ferdigstilt, og ender er ikke forseglet slik at fukt kan trekkes opp i materialet. Utskiftning kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Innredning

Innredning og benk er enkelt montert og ikke ferdigstilt. Det er ender som ikke er forseglet slik at fukt kan trekkes opp i materialet.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har ført til og vil føre til ytterligere svelling.

Anbefalte tiltak

Utskiftning kan planlegges.

8.2 BAD VED ENTRÉ 1.ETG

TG 2

8.2.1 BAD VED ENTRÉ 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2003
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Takess
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse, med trapping i mønster, varierende fuger, sprang mellom fliser og stedvis mindre avskallinger. Forventet forkortet levetid er registrert, og det er anbefalt å planlegge for fornyinger.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis har fliser mindre avskallinger.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning.

Anbefalte tiltak

Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.

TG 2

8.2.2 BAD VED ENTRÉ 1.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

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 på våtromsgulvet er registrert med motfall på deler av gulvet, spesielt fra sluk mot toalett. Høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er usikker. Det er registrert en forhøyet terskel ved døren, som kan indikere at oppkant er ivaretatt, men membranens faktiske høyde har ikke vært mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger er utført ufagmessig med trapping, varierende fuger og sprang, og det er ikke jevnt fall mot sluk med motfall, vannoppsamling og manglende sikring mot lekkasjer ved dør. Planlegging av rehabilitering anbefales, bruk som gir vann direkte på gulv bør unngås, og ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er motfall fra sluket og vann blir liggende ved spyling. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør.

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. Det er risiko for lekkasjer ut ved dør med følgeskader.

Anbefalte tiltak

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

TG 2

8.2.3 BAD VED ENTRÉ 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2003
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (Oppdragsgiver ønsker ikke hullboring og er opplyste om konsekvensene rundt dette. Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon)

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 at tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og at øvrige observasjoner gir usikkerhet om utførelsen av skjulte deler som membran. Det anbefales å unngå bruk som gir vann direkte på overflater, og å planlegge for rehabilitering av badet.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. I tillegg gir øvrige observasjoner av utførelse på badet usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler som membran.

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.

Anbefalte tiltak

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

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Oppdragsgiver ønsker ikke hullboring og er opplyste om konsekvensene rundt dette. Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon : **8** %

TG 2 8.2.4 BAD VED ENTRÉ 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Speilskap, Gulvstående toalett
- Dusj: Glassdører/glassvegg
- Toalett: Gulvstående
- Innredning: Servantinnredning og speilskap

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Speilskap
- Gulvstående toalett

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**

Svelleskader på innredningen er registrert. Det kan påregnes utskifting.

1. Avvik/Årsak: Svelleskader på innredning

Det registreres svelleskader på innredningen som følge av fuktpåvirkning over tid hvor plassering nære dusjhjørne er medvirkende årsak.

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 planlegges utskifting.

8.3 BAD 1.ETG

TG 2

8.3.1 BAD 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2003
- Overflate vegg: Fliser, Panel
- Overflate tak: Panel
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Ventilasjon: Balansert avtrekk

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**

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Fliser og fuger er utført ufagmessig med trapping på mønster, varierende fuger og stedvis sprekker og misfarging. Utskifting og utbedringer rundt vinduet anbefales. Planlegging for fornyinger anbefales på grunn av forventet forkortet levetid.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale

Risiko/Konsekvens

Fuktbelastning ved normal bruk av badet kan føre til skader på dør, omramming og i konstruksjon ved døren. Det er påbegynt skade på vinduet.

Anbefalte tiltak

Utskifting og utbedringer rundt vinduet anbefales. Materialer bør være fuktbestandige.

2. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis sprekker og misfarging i fuger.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommets oppbygning. Gjenstående forventet brukstid er kort.

Anbefalte tiltak

Forventet forkortet levetid og planlegg for fornyinger.

TG 2

8.3.2 BAD 1.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj, Under badekar

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. Tilleggsinformasjon: Området under innebygget badekar kunne ikke kontrolleres.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Fallforholdene på våtromsgulvet er registrert med tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør, indikert av en forhøyet terskel. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet. Gulvet er utført med fliser og har smøremembran, med sluk plassert i dusj og under badekar. Ufagmessig utførelse er registrert, men det er ikke mulig å kontrollere membranens faktiske høyde ved terskel uten destruktive inngrep.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse, trapping i mønster, varierende fuger, sprang mellom fliser, stedvis avskallinger, misfarging og sprekker, samt mangelfullt fall mot sluk med vannliggende i dusjhjørne og manglende sikring ved dør. Rehabilitering kan planlegges. Bruk som gir vann direkte på overflaten må unngås. Ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Stedvis avskallinger på fliser og misfarging og sprekker i fuger.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

Anbefalte tiltak

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering. Unngå bruk som gir vann dirkete på overflaten.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør.

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. I dusjhjørne har fliser og fuger slitasje etter vann som har blitt liggende. Ved lekkasjer kan vann renne ut ved dør og føre til følgeskader.

Anbefalte tiltak

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

TG 2

8.3.3 BAD 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2003
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: I dusj, Under badekar
- Fuktmåling utført: Annen målemetode

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 rillede rør gjennom tettesjikt. Det er registrert at tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å unngå bruk som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt, og å planlegge for rehabilitering av badet.

1. Avvik/Årsak: Rillede rør gjennom tettesjikt

Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet.

Risiko/Konsekvens

Det finnes ikke egnede tettemateriale som sikrer tett overgang mellom rørene og tettesjiktet og dette øker risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk av våtrommet som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt.

2. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

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

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. I tillegg er det påvist ufagmessig utførelse for øvrige deler av badet som gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler som membran.

Anbefalte tiltak

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

3. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Oppdragsgiver ønsker ikke hullboring og ble opplyst om konsekvensene rundt dette. Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Måling viser 8% i bunnsvill

TG 2

8.3.4 BAD 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Utstyr: Badekar, Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Vegghengt toalett, Speil over innredning
- Sanitærinstallasjoner: Ukjent
- Rør: Rør-i-rør

Utstyr

- Badekar
- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Vegghengt toalett
- Speil over innredning

Kontrollpunkter

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det ble registrert at innebygget toalettsisterne ikke har spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer, og at det ikke kan forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Det anbefales å etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og å gjennomføre jevnlig tilsyn ved for eksempel demontering av trykknapp.

1. Avvik/Årsak: Veggtoalett

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn ved for eksempel demontering av trykknapp.

TG 2 9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2003
- Type: Kjøkken med heltrefronter
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett, Fliser
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer og utstyr: Platetopp, Stekeovn, Micro, gasskoketopp
- 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**

En sprekk er registrert i vegg bak kum og ved vindu, og omramming bak kum har påbegynt oppsprekking. Innredning og benk er stedvis avskallet, og påbegynt svelling er registrert. Forventet levetid er redusert, og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.Det er installert avfallskvern ved kjøkkenvask i hovedbolig. Påslipp av oppmalt matavfall til offentlig avløpsnett er ikke tillatt i Sarpsborg kommune. Avfallskvernen må derfor ikke benyttes til dette formålet.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken/spisestue

Det er en sprekk i vegg bak kum og vindu med omramming bak kum har påbegynt oppsprekking. Innredning og benk har stedvis avskallinger og påbegynt svelling.

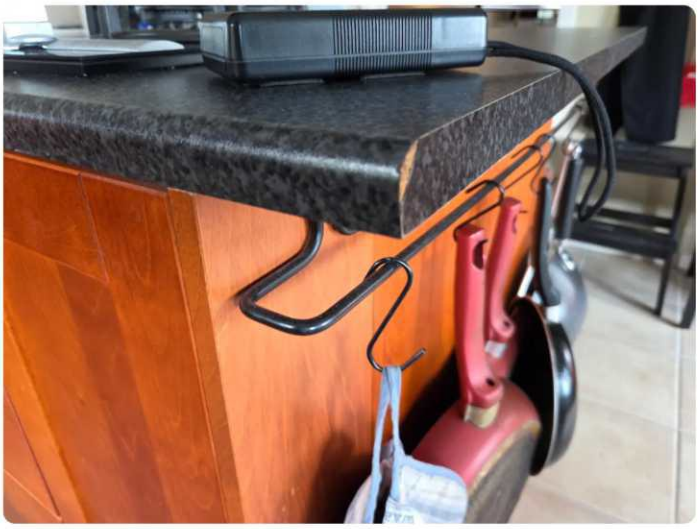
Risiko/Konsekvens

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.

Bilder



TG 2

10. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Påforede vegger: Ja
- Oppforet gulv: Nei
- Hulltaking utført: Nei. Det ble målt med hammerelektrode i bunn av vegger på utvalgte steder.

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. Det måles med fuktmåler i erfaringsmessige fuktutsatte punkter.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at vegger er utforet, isolert og lukket på innsiden av grunnmur uten at muren er isolert utvendig eller i mur. Muren bør isoleres utvendig og fuktsikring og drenering må kunne garanteres å ha optimal funksjon. Ved innvendige fornyelser bør vegger åpnes for ytterligere undersøkelser.

1. Avvik/Årsak: Ikke anbefalt oppbygging

Vegger er utforet, isolert og lukket på innsiden av grunnmur uten at muren er isolert utvendig eller i mur. Dette er ikke en anbefalt konstruksjonsoppbygning.

Risiko/Konsekvens

Oppbygning av konstruksjonen gir mulighet for kondensering i veggen og mulighet for innkapsling af fukt som ikke tørker. Over tid kan dette utvikles til større skader og det kan gi negative konsekvenser for innemiljøet i rom under terreng. Fuktmåling i vegg viser høyere verdier enn anbefalt for lukket trekonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Muren bør isoleres utvendig og fuktsikring/drenering må kunne garanteres å ha optimal funksjon. Ved innvendige fornyelser så bør vegger åpnes for ytterligere undersøkelser.

Hulltaking: Ikke utført

Årsak: Selger ønsker ikke hullboring. Det ble målt med hammerelektrode i påforet vegg.

TG 2

11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2003
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: vaskerom/teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad 1.etg)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ingen
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er installert avfallskvern ved kjøkkenvask i hovedbolig. Påslipp av oppmalt matavfall til offentlig avløpsnett er ikke tillatt i Sarpsborg kommune. Avfallskvernen må derfor ikke benyttes til dette formålet.

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**

Vannrør i rørfordelingsskap er merket med tusj, rør er mangelfullt festet og tilkoblinger på kjøkken er uten veggbokser eller endetetting på varerør. Det anbefales jevnlig inspeksjon av rørskap, rør bør festes i henhold til anvisninger, og varerør ved kjøkken bør tettes eller det bør monteres egnede veggbokser. Det anbefales at det etableres egen stoppekran i sokkelleilighet.

1. Avvik/Årsak: Rør-i-rør system

1. Vannrør i rørfordelingsskap er merket med tusj på rørene.
2. Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret
3. Ved tilkoblinger på kjøkken er det ikke benyttet veggbokser eller endetetting på varerør.

Risiko/Konsekvens

1. Tusj på plastrør kan gi reaksjoner som svekker materialet over tid. Forventet levetid kan være redusert og det er økt risiko for utettheter med følgeskader.
2. Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.
3. Dette gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til rørfordelingsskap og videre til våtrom/sluk. Lekkasjevann kan renne ut ved kjøkken og føre til skader på innredninger og nærliggende konstruksjoner. Dette kan også bidra til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Anbefalte tiltak

1. Utfør jevnlig inspeksjon i rørskap slik at eventuelle svekkelser i rør oppdages tidlig.
2. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.
3. Varerør ved tilkobling på kjøkken bør tettes med egnet materiale eller så bør det monteres egnede veggbokser.

2. Avvik/Årsak: Manglende stoppekran

Det er ikke egen stoppekran for vanntilførsel i sokkelleilighet.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at vann ikke kan stenges hurtig ved eventuelle lekkasjer som er skadebegrensende tiltak. Ved eventuelle lekkasjer vil større skader enn nødvendig kunne oppstå før vannet kan stenges.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egen stoppekran i sokkelleilighet.

TG 2 11.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2003
- Antall liter: 300
- Plassering: Vaskerom/teknisk rom
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

HØIAX 300 liter, installert 2003, er registrert med avvik på grunn av alder over 20 år. Det kan planlegges utskiftning.

1. Avvik/Årsak: Alder varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

Risiko/Konsekvens

Risiko for nedsatt funksjon, lekkasjer fra komponenter og redusert energieffektivitet er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning.

TG 2

11.3 VARMESENTRAL

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2023
- Varmekilde: Bergvarmepumpe og el-kjel
- Siste kontroll: 2023
- Dokumentasjon: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er vannbåren varme i de fleste gulv i hovedbolig og i sokkelleilighet. Disse varmes opp av bergvarmepumpe som suppleres med el-kjel ved de kaldeste periodene på året.

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Service på anlegget er ikke dokumentert. Korrosjon og rust på rør og komponenter i vaskerommet er registrert. Dokumentasjon for service for de siste to årene bør fremskaffes, eller service bør utføres dersom dette ikke er gjort. Utskifting og vedlikehold av rør og komponenter bør planlegges, og jevnlig tilsyn anbefales.

1. Avvik/Årsak: Ikke dokumentert service

Det er ikke dokumentert service på anlegget.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt service- og vedlikeholdsintervaller. Hvis dette ikke følges opp så kan anlegget få nedsatt funksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon for service hvis dette er utført i løpet av de siste 2 årene. Hvis dette ikke er utført så bør det utføres service.

2. Avvik/Årsak: Korrosjon og rust komponenter

På vaskerommet er det korrosjon og rust på rør og komponenter tilhørende anlegget.

Risiko/Konsekvens

Dette er typiske alderssymptomer som oppstår over tid etter temperaturforskjeller og kondens.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges for utskiftinger og vedlikehold for rør og komponenter. Jevnlig tilsyn er viktig.

Bilder



TG 1

11.4 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Gulvvarme
- Alder på vannrør: 2003

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulv i hovedbolig og sokkelleilighet.

Kontrollspørsmål

- Er rørene innebygde? Ja
- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er det registrert avvik i fordelerskap til gulvvarme? Nei
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Synlige rør og inspeksjon i fordelingsskap indikerte ikke for lekkasjer eller skader. Det ble ikke påvist forhold på gulver som indikerer lekkasjer eller andre problemer knyttet til vannbåren gulvvarme.

TG 2

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2003
- Siste filterbytte: 2026
- Sist rengjort: 2003

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Hovedboligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på loftet. Entré, boder og garasje i underetasjen er ikke tilkoblet anlegget. Se egen vurdering for ventilasjon i sokkelleilighet.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Aggregat er vurdert eldre enn 15 år med usikker funksjon. Manglende overstrømning til soverom og vaskerom, svak trekk i vaskerom og for få ventiler i garasje er påvist. Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring, rutiner bør etableres, overstrømning bør etableres, flere ventiler eller avtrekk i garasje bør vurderes, og ventilasjonskanaler samt ventil til vaskerom bør renses.

1. Avvik/Årsak: Usikker fremtidig funksjon for aggregat

Aggregatet er eldre enn 15 år og TG-2 gis for å belyse usikker fremtidig funksjon.

Risiko/Konsekvens

Alder på anlegget øker risiko for nedsatt funksjon og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og rengjøring av anlegget er vesentlig for å opprettholde normal funksjon og det bør etableres rutiner for dette.

2. Avvik/Årsak: Redusert luftutveksling

1. Det mangler overstrømningsmulighet til soverom i u.etasje, til vaskerommet og til bad i sokkelleilighet. Dette løses som oftest med spalter under dører.
2. Ved test med papirark på avtrekk i vaskerom så påvises det svak trekk.
3. Garasjen har færre ventiler enn anbefalt for å oppnå optimal luftutveskling.4. I sokkelleilighet er det kun naturlig avtrekk fra badet. Optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk og overstrømningsmulighet mellom alle rom.

Risiko/Konsekvens

Redusert ventilasjon og luftutveksling kan føre til tidvis høy luftfuktighet som reduserer kvaliteten på inneluften og kan føre til bygningsmessige skader og nedsatt bokomfort over tid.

Anbefalte tiltak

Etablering av overstrømning til de rommene som mangler dette. Vurdere flere ventiler eller avtrekk i garasje. Rense ventilasjonskanaler og ventil til vaskerom.

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Anleggstype: Skjult anlegg og Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod under trapp i hovedbolig
- Antall sikringer: 30
- Dato for sist el-tilsyn: 22.11.2011
- Resultat av el-tilsyn: Ingen åpne avvik registrert

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? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2003
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? 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

Samsvarserklæring for installasjonen eller endringer/arbeider er ikke fremlagt. Kabler er påvist mangelfullt festet i bod under trapp og i garasjen. Økt risiko for varmeutvikling og brann, svekkede tilkoblinger og berøringsfare er påvist. Det anbefales at el-fagkyndig utfører utvidet kontroll, at dokumentasjon fremskaffes hvis mulig, og at kabler festes fagmessig med egnet materiale.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring installasjonen eller for 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.

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: Manglende festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet i bod under trapp og i garasjen.

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.

EKSTRA BOENHET

Sokkelleilighet

Bygningsdelene og de tekniske installasjonene under er vurdert for denne ekstra boenheten / utleiedelen og har egne tilstandsgrader, atskilt fra hovedboligen.

1.1 BAD UTLEIEDEL

TG 2

1.1.1 BAD UTLEIEDEL - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2003
- Overflate vegg: Vinyltapet
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Ventilasjon: Veggventil, Ingen tilluft

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**

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, og avflassing og sprekker er påbegynt. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft fra tilstøtende rom. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale, montering av avtrekksvifte og etablering av spalte under dør for tilluft.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Bad utleiedel

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er påbegynt avflassing og sprekker i materialet.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Naturlig ventilasjon

Bad utleiedel

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og ikke tilluft fra tilstøtende rom.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Montere avtrekksvifte og etablere spalte under dør for tilluft.

TG 2 1.1.2 BAD UTLEIEDEL - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- 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 på våtromsgulvet er registrert med ufagmessig utførelse. Det er ikke målt motfall på deler av gulvet. Terskel er forhøyet, noe som kan indikere at oppkant er ivaretatt, men dette er ikke mulig å kontrollere. Sluket er plassert under dusjkabinett.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse, trapping, varierende fuger og sprang. Gulvet er registrert uten jevnt fall mot sluk, sluket ligger 15 mm lavere enn gulvet for øvrig og mangler god sikring ved dør. Det anbefales planlagt rehabilitering, unngå vann direkte på gulv, og at gulvet ved rehabilitering bygges med fall mot sluk etter forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

Bad utleiedel

Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.

Risiko/Konsekvens

Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt utførelsen for skjulte deler av våtrommet..

Anbefalte tiltak

Alder og overnevnte forhold sammen med bruksslitasje tilsier at det kan planlegges rehabilitering.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Bad utleiedel

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt med unntak av lokalt fall nære sluk som gjør at sluket ligger 15mm lavere enn gulv for øvrig. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør.

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. Det er risiko for lekkasjer ut ved dør med følgeskader.

Anbefalte tiltak

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

TG 2

1.1.3 BAD UTLEIEDEL - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2003
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Vinyltapet
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Fuktmåling utført: Annen målemetode

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**

Tettesjikt/membran er registrert å være av en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Rillede rør er ført gjennom tettesjiktet, membranløsning under fliser og overgang mot vinyltapet er ukjent, og det er spikrede gulvlister. Det anbefales å unngå direkte vannpåvirkning på vegger og gulv der rør går gjennom tettesjikt, og å planlegge rehabilitering av badet.

1. Avvik/Årsak: Alder tettesjikt

Bad utleiedel

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

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.

Anbefalte tiltak

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

2. Avvik/Årsak: Overganger og gjennomføringer

Bad utleiedel

Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet.

Det er ukjent løsning for membran under fliser og om eventuell membran har tett overgang mot vinyltapet på vegg. Det er uansett spikret gulvlister her som svekker tettheten.

Risiko/Konsekvens

Det finnes ikke egnede tettemateriale som sikrer tett overgang mellom rørene og tettesjiktet og dette øker risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader.

Forholdene gir økt risiko for utettheter og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon i en kritisk del av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk av våtrommet som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt.

Unngå bruk som gir vann dirkete på vegger og gulv.

3. Fuktmåling utført: Annen målemetode

Plassering: Oppdragsgiver ønsker ikke hullboring og det er opplyst om risikoen rundt dette. Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

TG 1

1.1.4 BAD UTLEIEDEL - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Utstyr: Dusjkabinett, Servantinnredning, Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Kontrollpunkter

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Normal bruksslitasje. Alder tilsier at det kan forventes kort gjenstående brukstid

TG 2

2. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2003
- Type: Innredning med slette fronter
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Kjøl- og frys, 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**

Laminatgulv er registrert med stedvis åpne skjøter og sår i overflater og er ikke av fuktbelastningsbestandig materiale. Innredning og benkeplate er registrert med stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Det er anbefalt planlegging for utskiftinger, og lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken/stue

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.

3. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2003
- Anleggstype: Skjult anlegg og Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod
- Antall sikringer: 9
- Dato for sist el-tilsyn: 22.11.2011
- Resultat av el-tilsyn: Ingen åpne avvik registrert

Kontrollpunkter

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

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2003
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

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

Samsvarserklæring er ikke fremvist for installasjonen eller for endringer utført på anlegget. Økt risiko for varmeutvikling og brann er til stede ved eventuelle arbeider utført av ufaglærte. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og at dokumentasjon fremskaffes der mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjonen ved byggeår eller 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.

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.

Total: 29 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Stedvis er sprekker, riss og avskalling på grunnmuren påvist. Grunnmursplast er stedvis løs fra topplist og ligger punktvis under terreng. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak, og tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes.

3 Yttervegger

Stedvis oppsprekking i fuger mellom teglstein og normal vær- og aldersslitasje er påvist. Vedlikehold av fuger kan planlegges.

4 Vinduer og ytterdører

Utettheter er registrert mellom karmer og teglfasade, løst beslag under ytterdør, manglende beslag ved dør til sokkelleilighet og utettheter mellom karmer og grunnmur. Karmer uten beslag er slitt med redusert fuktmotstand. Varierende funksjon er registrert og terrassedør på kjøkken kan ikke åpnes. Tiltak kan påregnes med ytre tetting, overflatebehandling, justering av vinduer og utskifting av terrassedør.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Skjolder på undertak er observert, takstein ved stigetrinn er ikke tilpasset og ligger ikke tett, mose og slitasje er observert på tekking, avflassing og rust er påbegynt på beslag, undertak og tekking er vurdert å ha usikker framtidig funksjon. Årsak til skjolder må kartlegges og utbedres, lokale utskiftninger kan være nødvendige, stigetrinn må tilpasses, taket må rengjøres for mose og utskiftning kan planlegges, ytre tetting ved skorstein kan utbedres, hyppigere tilsyn må gjennomføres.

6 Loft / takkonstruksjon

Luftespalter for kaldt loft og lukket skråtak er delvis blokkert, og isolasjon med vindtetting samt vindtetting på knevegg er mangelfullt tilpasset og utett. Ytterligere undersøkelser og lokale utbedringer anbefales.

7.2 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Platting nære terreng langs kjøkkenvegg

Det ble registrert sprekker og slitasje i trevirket, samt stedvis skruer som stikker opp av gulvet og fliset gulv. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

7.3 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Utgang fra stue

Trevirket er registrert med sprekker og slitasje, stedvis stikker skruer opp av gulvet og gulvet er fliset opp. Vedlikehold og utskiftninger kan påregnes.

8.1.1 Vaskerom/teknisk rom – Vegger og himlinger

Det er registrert at tapet er stedvis løs fra vegg, stedvis oppsprekking i himling, og redusert funksjon for avtrekk og tilluft. Det kan påregnes rehabilitering.

8.1.2 Vaskerom/teknisk rom – Gulv

Det er registrert at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm. Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Det er registrert noe ufagmessig utførelse av fliser og fuger med trapping, varierende fuger og sprang. Det anbefales å planlegge rehabilitering.

8.1.3 Vaskerom/teknisk rom – Membran og tettesjikt

Rillede rør er registrert gjennom tettesjiktet. Tettesjikt/membran er registrert å ha en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og membran kunne ikke verifiseres ved inspeksjon i sluk. Det anbefales å unngå bruk som gir direkte fukt- eller vannbelastning på overflater der rør går gjennom tettesjiktet, og rehabilitering av våtrommet bør planlegges.

8.1.4 Vaskerom/teknisk rom – Sanitær og rør

Innredning og benk er enkelt montert og ikke ferdigstilt, og ender er ikke forseglet slik at fukt kan trekkes opp i materialet. Utskiftning kan planlegges.

8.2.1 Bad ved entré 1.etg – Vegger og himlinger

Fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse, med trapping i mønster, varierende fuger, sprang mellom fliser og stedvis mindre avskallinger. Forventet forkortet levetid er registrert, og det er anbefalt å planlegge for fornyinger.

8.2.2 Bad ved entré 1.etg – Gulv

Fliser og fuger er utført ufagmessig med trapping, varierende fuger og sprang, og det er ikke jevnt fall mot sluk med motfall, vannoppsamling og manglende sikring mot lekkasjer ved dør. Planlegging av rehabilitering anbefales, bruk som gir vann direkte på gulv bør unngås, og ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

8.2.3 Bad ved entré 1.etg – Membran og tettesjikt

Det er registrert at tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og at øvrige observasjoner gir usikkerhet om utførelsen av skjulte deler som membran. Det anbefales å unngå bruk som gir vann direkte på overflater, og å planlegge for rehabilitering av badet.

8.2.4 Bad ved entré 1.etg – Sanitær og rør

Svelleskader på innredningen er registrert. Det kan påregnes utskifting.

8.3.1 Bad 1.etg – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Fliser og fuger er utført ufagmessig med trapping på mønster, varierende fuger og stedvis sprekker og misfarging. Utskifting og utbedringer rundt vinduet anbefales. Planlegging for fornyinger anbefales på grunn av forventet forkortet levetid.

8.3.2 Bad 1.etg – Gulv

Fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse, trapping i mønster, varierende fuger, sprang mellom fliser, stedvis avskallinger, misfarging og sprekker, samt mangelfullt fall mot sluk med vannliggende i dusjhjørne og manglende sikring ved dør. Rehabilitering kan planlegges. Bruk som gir vann direkte på overflaten må unngås. Ved rehabilitering må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav.

8.3.3 Bad 1.etg – Membran og tettesjikt

Det er registrert rillede rør gjennom tettesjikt. Det er registrert at tettesjikt/membran har en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å unngå bruk som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt, og å planlegge for rehabilitering av badet.

8.3.4 Bad 1.etg – Sanitær og rør

Det ble registrert at innebygget toalettsisterne ikke har spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer, og at det ikke kan forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Det anbefales å etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og å gjennomføre jevnlig tilsyn ved for eksempel demontering av trykknapp.

9 Kjøkken

En sprekk er registrert i vegg bak kum og ved vindu, og omramming bak kum har påbegynt oppsprekking. Innredning og benk er stedvis avskallet, og påbegynt svelling er registrert.
Forventet levetid er redusert, og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.Det er installert avfallskvern ved kjøkkenvask i hovedbolig. Påslipp av oppmalt matavfall til offentlig avløpsnett er ikke tillatt i Sarpsborg kommune. Avfallskvernen må derfor ikke benyttes til dette formålet.

10 Rom under terreng

Det er registrert at vegger er utforet, isolert og lukket på innsiden av grunnmur uten at muren er isolert utvendig eller i mur. Muren bør isoleres utvendig og fuktsikring og drenering må kunne garanteres å ha optimal funksjon. Ved innvendige fornyelser bør vegger åpnes for ytterligere undersøkelser.

11.1 VVS-installasjoner

Vannrør i rørfordelingsskap er merket med tusj, rør er mangelfullt festet og tilkoblinger på kjøkken er uten veggbokser eller endetetting på varerør. Det anbefales jevnlig inspeksjon av rørskap, rør bør festes i henhold til anvisninger, og varerør ved kjøkken bør tettes eller det bør monteres egnede veggbokser. Det anbefales at det etableres egen stoppekran i sokkelleilighet.

11.2 Varmtvannsbereder

HØIAX 300 liter, installert 2003, er registrert med avvik på grunn av alder over 20 år. Det kan planlegges utskiftning.

11.3 Varmesentral

Service på anlegget er ikke dokumentert. Korrosjon og rust på rør og komponenter i vaskerommet er registrert. Dokumentasjon for service for de siste to årene bør fremskaffes, eller service bør utføres dersom dette ikke er gjort. Utskifting og vedlikehold av rør og komponenter bør planlegges, og jevnlig tilsyn anbefales.

12 Ventilasjon

Aggregat er vurdert eldre enn 15 år med usikker funksjon. Manglende overstrømning til soverom og vaskerom, svak trekk i vaskerom og for få ventiler i garasje er påvist. Det anbefales jevnlig vedlikehold og rengjøring, rutiner bør etableres, overstrømning bør etableres, flere ventiler eller avtrekk i garasje bør vurderes, og ventilasjonskanaler samt ventil til vaskerom bør renses.

1.1.1 Bad utleiedel – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, og avflassing og sprekker er påbegynt. Våtrommet har kun naturlig ventilasjon og ingen tilluft fra tilstøtende rom. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale, montering av avtrekksvifte og etablering av spalte under dør for tilluft.

1.1.2 Bad utleiedel – Gulv

Fliser og fuger er registrert med ufagmessig utførelse, trapping, varierende fuger og sprang. Gulvet er registrert uten jevnt fall mot sluk, sluket ligger 15 mm lavere enn gulvet for øvrig og mangler god sikring ved dør. Det anbefales planlagt rehabilitering, unngå vann direkte på gulv, og at gulvet ved rehabilitering bygges med fall mot sluk etter forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1.1.3 Bad utleiedel – Membran og tettesjikt

Tettesjikt/membran er registrert å være av en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Rillede rør er ført gjennom tettesjiktet, membranløsning under fliser og overgang mot vinyltapet er ukjent, og det er spikrede gulvlister. Det anbefales å unngå direkte vannpåvirkning på vegger og gulv der rør går gjennom tettesjikt, og å planlegge rehabilitering av badet.

2 Kjøkken

Laminatgulv er registrert med stedvis åpne skjøter og sår i overflater og er ikke av fuktbelastningsbestandig materiale. Innredning og benkeplate er registrert med stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Det er anbefalt planlegging for utskiftinger, og lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

2 Terrengforhold

Mulighet for ansamling av vann ved mur er registrert, da terreng mot muren ikke har tilstrekkelig fall og stedvis faller mot muren. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler, og masser mot muren bør helst være av drenerende art.

7.1 7. Balkonger, verandaer og terrasser – Ved hovedinngangen

Flislagt gulv er registrert med flere sprukne og løse fliser, og teglstein i ytterkanter er løsnet. Utskiftinger og reparasjoner på gulvet 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.

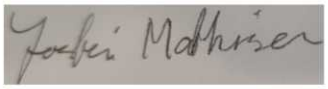
Om takstmann

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



02/09/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260141
Addresse	Vestbyveien 18		
Postnr.	1734	Sted	HAFSLUNDSØY
Selgers navn	Knut Jørgen Grønn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

24227495

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rør og membran

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flislegging

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Østfold rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Huset ble bygget i 2003 og hovedbad har både fast membran og 3 strøk smøremembran. Andre bad har 3 lag smøremembran. Vaskerom har smøremembran på gulv og limt membran på vegg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nybygg, alt var nytt i 2003

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

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

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

Nybygg, elektrisk arbeid utført av Tore Johansen elektriske AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nybygg, elektrisk arbeid utført av Tore Johansen elektriske AS

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montering av takrenner

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Legging av takstein

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kjøpekontrakt av oppsetting av bygget

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe setningsskader på grunnmur og forblendningsstein/murstein

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Verandadør er dårlig og bør skiftes

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ble lagt drenering rundt huset når det ble bygd

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gaarden og Delaas byggmester firma

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp lamper og kontakter i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke ikke

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Fortum

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektrisk oppkobling av ny bergvarmepumpe

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert ny bergvarmepumpe

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sarpsborg elinstallasjon AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset ble bygget med utleieleilighet og godkjent av kommunen

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært noe maur som har blitt bekjempet med maurbokser ved behov. Ingen på nåværende tidspunkt

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

50

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble utstedt når bolig ble bygget

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabotomt skal selges og det forventes oppføring av enebolig på nabotomten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Knut Jørgen Grønn*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-2096/363

Norkart
Utskriftsdato: 12.08.2026 11:51

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	867.4
Etablert dato	26.09.2002	Historisk oppgitt areal	867,7
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2096/363
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2096/363
Grensejustering Grensejustering	30.06.2003	J 169/02		2096/12 (116,8), 2096/363 (-116,8)
Kartforretning Kartforretning	30.06.2003	J 169/02		2096/363 (867,7)
Sammenslåing Sammenslåing	11.12.2002			0105-2096/364 (-303,6), 2096/363 (303,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.09.2002	J 169/02		2096/11 (-680,9), 2096/363 (680,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575287.61	622247.17	0	Ja	867.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRØNN KNUT JØRGEN F030874*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VESTBYVEIEN 18 1734 HAFSLUNDSØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestbyveien 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1734 HAFSLUNDSØY	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	2103 Vestby	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	25 Hafslundsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22949470		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	18.12.2003

1: Bygning 22949470: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 18.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	332
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	332
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.12.2002	12.01.2003	
Igangsettingstillatelse	10.02.2003	28.03.2003	
Tatt i bruk	18.12.2003	18.12.2003	

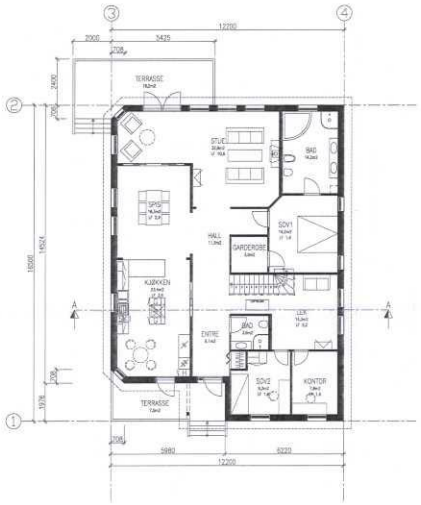
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestbyveien 18	H0101	2096/363	231	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Vestbyveien 18	U0101	2096/363	67	3	1	1	Kjøkken

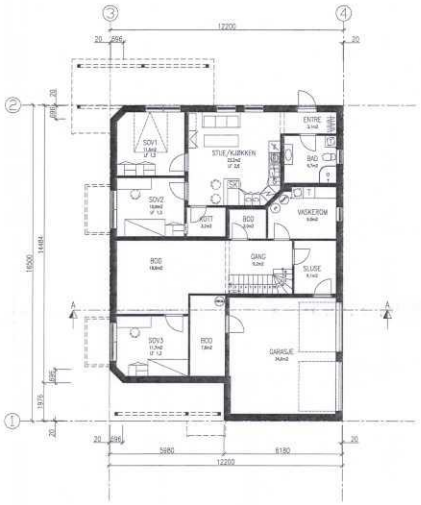
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	164	0	164	0	0	0
U01	1	168	0	168	0	0	0

Vedlegg nr. 4.



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

BRA TOTALT	332 m2
BOA TOTALT	318 m2
BYA TOTALT	193 m2

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR

12.12.2002 Gnr. 62 / Bnr. 1545/5

PROSJEKT
VESTBYVEIEN

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.
–	2096	385

TEGNING OMFATTER
ENEBOLIG FOR
ANNE OG KNUT GRØNN
PLANER

HUS	HUSTYPE
	ENEBOLIG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	29.10.02	NRV	KG

PROSJEKT NR. GRUPPE NR. REV.
Tegn.nr. 1113 A 001 –



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

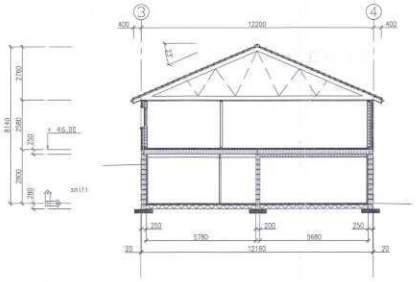


FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

Vedlegg nr. 5



SNITT A:A

EKSISTEREN TERRENG

NYTT TERRENG

12.12.2002 02/5351/S

REV.	DATO	REVISJONEN OMFATTER	REVIDERT AV	KONTR.

PROSJEKT
VESTBYVEIEN

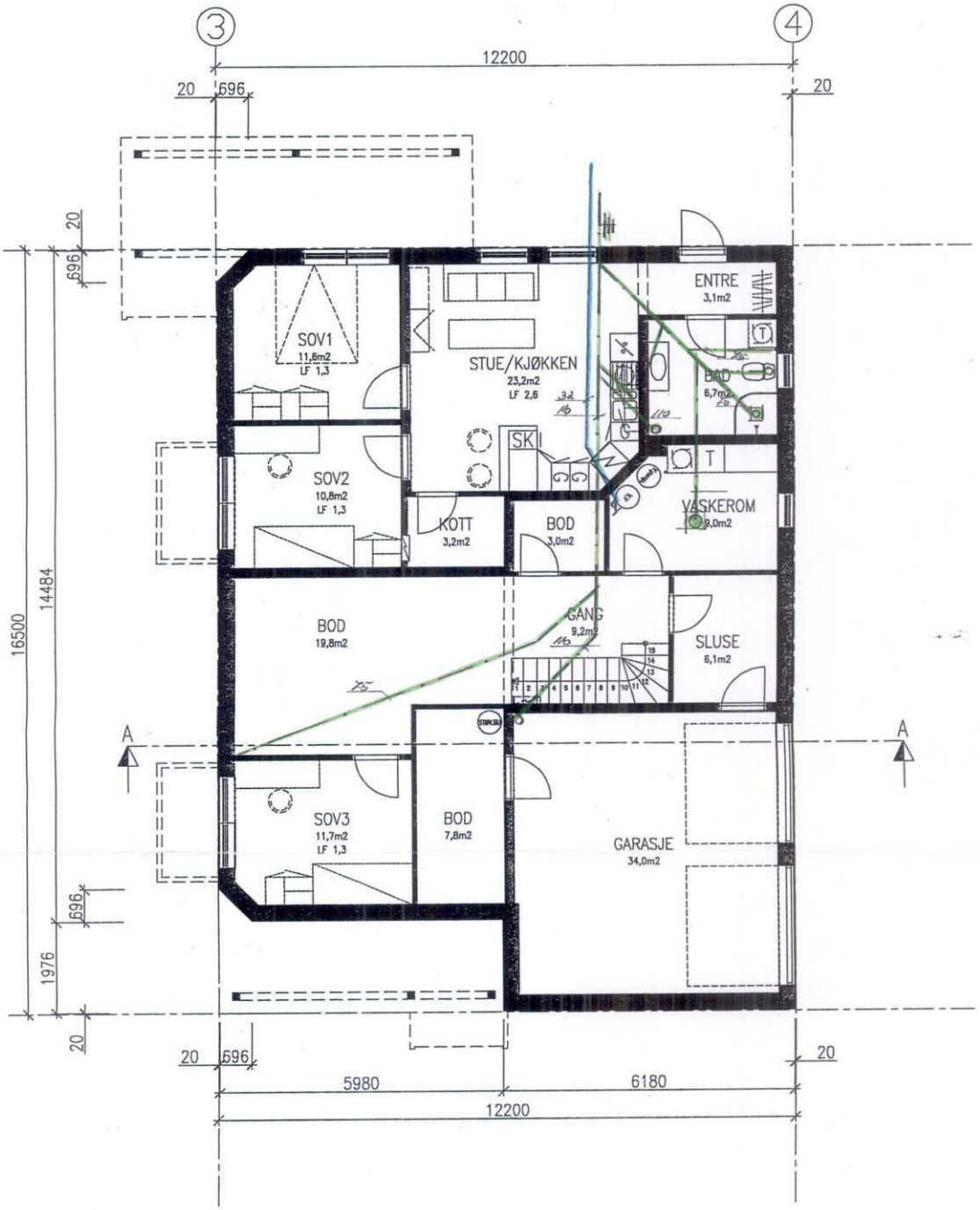
FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
--	2086	383

TEGNING OMFATTER
ENEBOLIG FOR
ANNE OG KNUT GRØNN
FASADER OG SNITT

HUS	HUSTYPE
	ENEBOLIG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	29.10.02	NRV	KG

Tegnnr.	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
	1113	A	002	-



PLAN KJELLER

ØSTFOLD RØR AS
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT
St. Marlesgt. 57, Postboks 272
1702 Sarpsborg
Tlf.: 69 15 74 44, Fax: 69 15 76 57

BUNN KJØN VVS 1/1-02

VEST-BYVEIEN GNR 2096 BNR 363

KNUT GRØNN

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.**	2096	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestbyveien 18, 1734 HAFSLUNDSØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 596,80 kr
Eiendomsskatt	10 641,00 kr
Renovasjon	6 085,00 kr
Vann	7 767,72 kr
Sum	**36 090,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	4 020,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	1 042,50 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	70.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 899,10 kr	1 899,10 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	70.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 167,21 kr	3 167,21 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2956000 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 642,00 kr	7 980,75 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	2 654,98 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	4 590,02 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-77 m3	26.94	1/1	0 %	-2 074,19 kr	-2 074,20 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-77 m3	41.70	1/1	0 %	-3 459,23 kr	-3 459,23 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	152 m3	24.32	1/1	0 %	3 697,02 kr	2 772,76 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	152 m3	46.66	1/1	0 %	7 091,64 kr	5 318,73 kr
Forbruk vann i fjor	15%	70.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 747,17 kr	1 747,17 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	70.5 m3	41.33	1/1	0 %	2 913,84 kr	2 913,84 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-77 m3	24.78	1/1	0 %	-1 908,25 kr	-1 908,26 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-77 m3	41.33	1/1	0 %	-3 182,49 kr	-3 182,49 kr
					Sum	**37 443,82 kr**	**27 857,89 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.

Sarpsborg kommune

Byggmesterfirma Gaarden og Delås DA
Stikkaveien 24
1712 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2003/10114/2/MGJ E: L42 &18 JASS: 02/5451	18/12/2003

Midlertidig brukstillatelse - gnr 2096 bnr 363 og 364 - Vestbyveien 18

Tiltak:

Midlertidig brukstillatelse gis for nybygg enebolig m/ hybel

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 16.12.2003

I følge kontrollerklæring fra Byggmesterfirma Gaarden og Delås DA er det registrert følgende mangler:

- Div. innvendige arbeider i kjeller
- Rekkverk på terrasse

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Laila Skullerud
Saksbeh.
Bygge- og landbrukssaker

Kopi: Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Anmoding om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og byggningsloven (pbl) § 99

MOTTATT
11 DES. 2003
POST/ARKIV

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.

Side av

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. **2096**	Bnr. **363-364**	Festenr.	Seksjonsnr.	
	Adresse **Vestbyveien**			Postnr. **1734**	Poststed **HAFSLUNDSØY**

Det anmodes om

☐ **FERDIGATTEST** ☒ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ *Hele* tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: **01.07.2004**

02/5451 jan

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV
Jenb.: Arkivdel: Saksdel:
Saksnr.: Jp.nr.:
Arkiv: L42218 161203
E: Prosj. Kass
D:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Telen Bygg Lars
2003/1014

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Listverk, tapet, dører ferdig gulv kjeller etg		
Rekkverk til terrasse 1 etg, (dør til terrasse er		
låst til dette er utført.) Leilighet i kjelle etg		
er ferdig.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: **01.07.2004**

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmegruppe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D		x
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E		x
Kontrollerklæringer	G		x
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I		x
Andre vedlegg	J		x

Vedlegg

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak **Byggmesterfirma Gaarden og Delås DA**

Dato **08.12.03** Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver **Øyvind Gaarden**

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2096	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestbyveien 18, 1734 HAFSLUNDSØY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
76885440	971	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	141

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Opplysning om antall boenheter:

Antall boenheter: Vestbyveien 18	**2**

Dette er en enebolig med sekundærleilighet, til sammen 2 stk boenheter.

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.**	2096	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26900489	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22949470	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vestbyveien 18, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26900489

BruksenhetId	26900488	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	22949470	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vestbyveien 18, 1734 HAFSLUNDSØY

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Gasspeis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.03.2019	Tilsyn	07.02.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26900488

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.

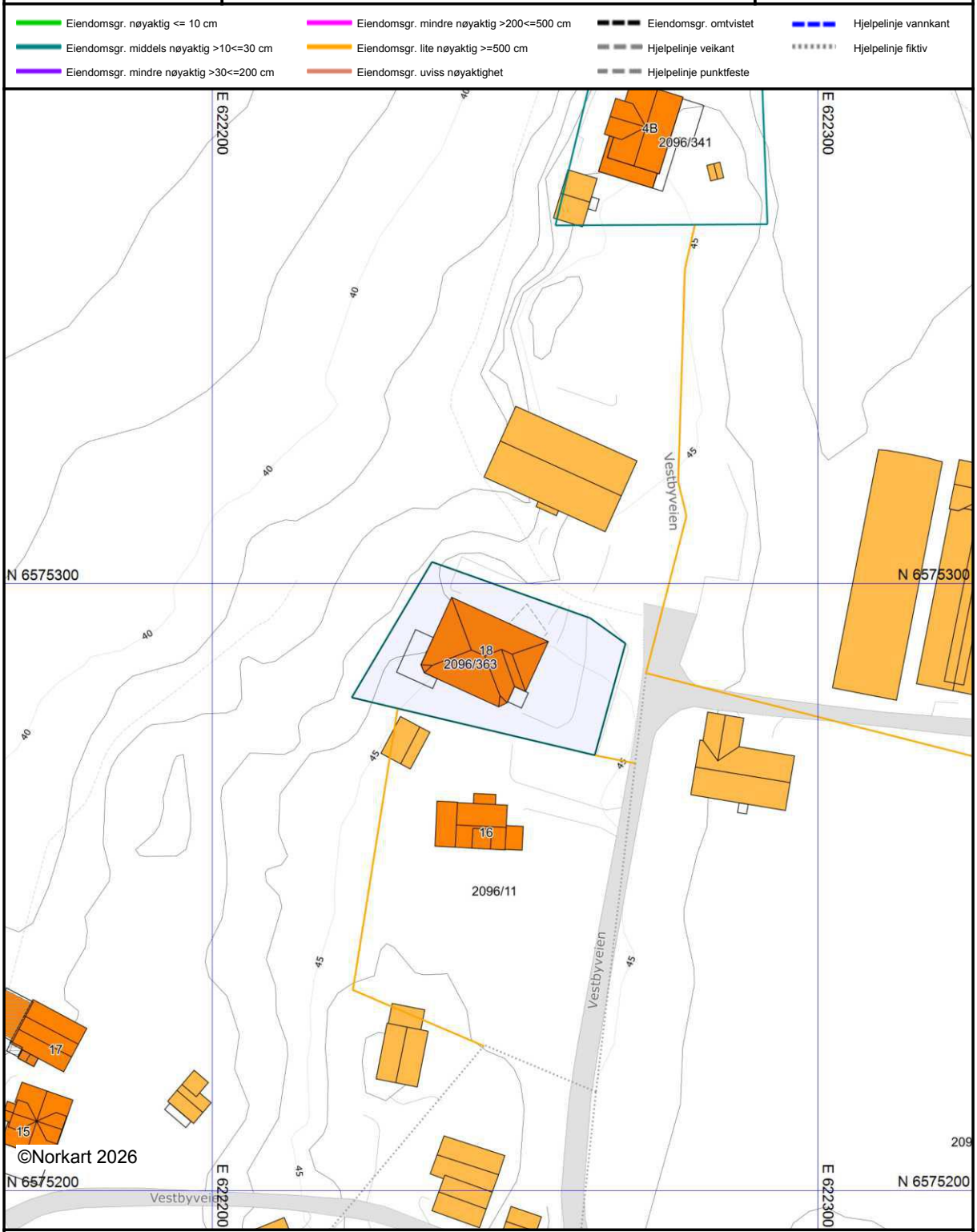
Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2096/363
Adresse: Vestbyveien 18
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.**	2096	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestbyveien 18, 1734 HAFSLUNDSØY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 29 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 867 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 867 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	867 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2096/363		
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.

3 Berørte datasett

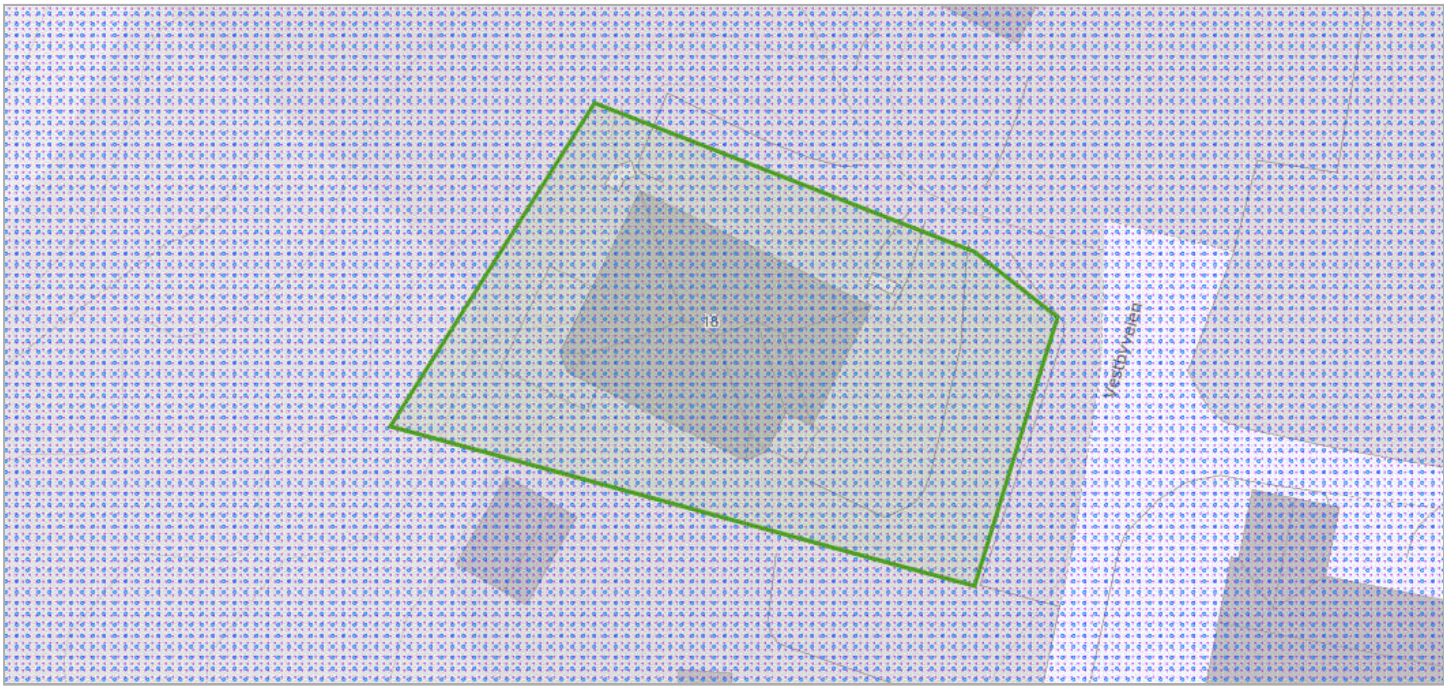
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

49 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

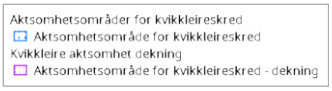
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	11.08.2026



Om datasettet

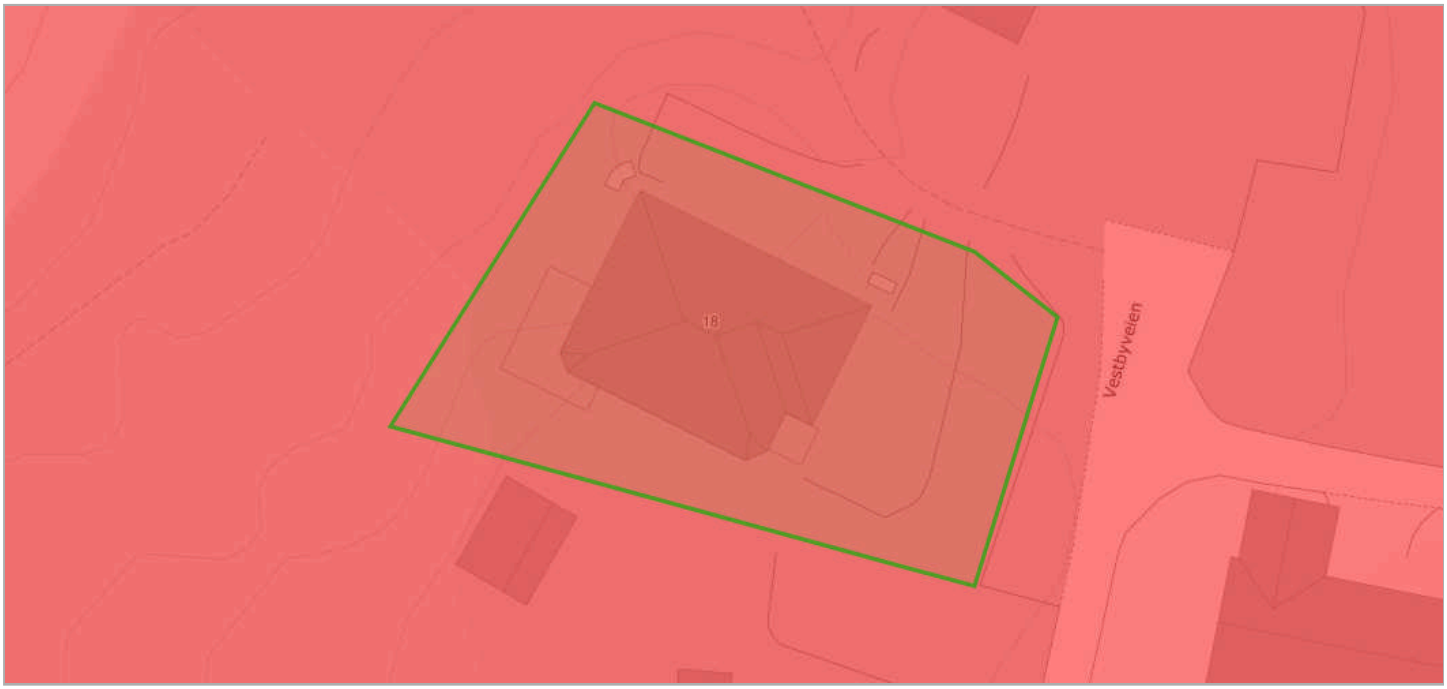
Tegnforklaring



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/)

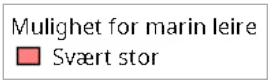
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

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
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	11.08.2026



Om datasettet

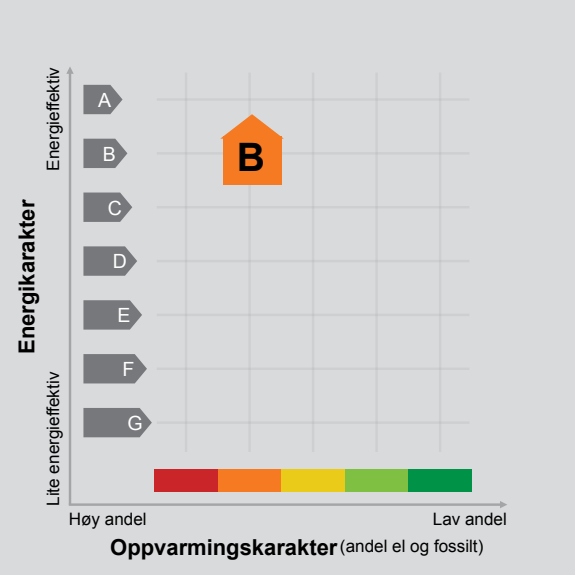
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper 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
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

ENERGIATTEST

Adresse	Vestbyveien 18
Postnummer	1734
Sted	HAFSLUNDSØY
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2096
Bruksnummer	363
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22949470
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183100
Dato	22.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 19 667 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	384
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Vestbyveien 18

Nabolaget Vestby/Nordby - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hafslundsøy barneskole (1-7 kl.) 198 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 3.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	11 min 6.4 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 6.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vestby Linje 138	5 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 101 barn	6 min 0.5 km
Hasle barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 3.1 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	11 min
Rema 1000 Iseveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Neptunveien balløkke	3 min
Hafslundsøy skole	19 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min
Sports Club Sarpsborg	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestbyveien 18, 1734 Hafslundsøy
Gnr. 2096, Bnr. 363, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260141

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.
