PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SVARTEDALSBERGET 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Svartedalsberget 40 A og B
1739 Borgenhaugen

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1051, **Bnr.** 776

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
380 m²	**6**	**5**	**2**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**14**	**25**	**0**	**1**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

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

Befaringsdato : **01/10/2026** Rapportdato : **15/10/2026**

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	Svartedalsberget 40 A og B, 1739 Borgenhaugen
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 1051, **Bnr.** 776
Hjemmelshaver	Monica Osnes Garder
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2017
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1345 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Monica Osnes Garder, Bjørn Petter Garder, Andre Bredholt (medhjelper)
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	191	-	-	65
2. etg	147	-	-	12
Utleiedel – Utleiedel 1.etg	42	-	-	25
Sum	**380**	**-**	**-**	**102**
Sum BRA	**380**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	49	-	-
Sum	**-**	**49**	**-**	**-**
Sum BRA	**49**			

Garasje

Byggeår: 2019

Byggemetode: Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under yttervegger. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Vinduer og dør med 2-lags glass. Leddport med automatisk åpner. Saltak konstruert i tre og tekking av glasert tegltakstein.

Innhold: Parkerings- og lagringsplass.

Påkostninger: Montert avfukter i 2026. Faktura fra SB Entreprenør AS fremvist.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	Varierende takhøyder.
2. etg	Varierende takhøyder.
Utleiedel – Utleiedel 1.etg	Varierende takhøyder.

Måling

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

Areal

- Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger.
- 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

1. etg:

Entre (3,8 m²)
Wc-rom (2,5 m²)
Garderobe (2,4 m²)
Gang/trapp (25,3 m²)
Soverom (13,5 m²)
Bad 1.etg (8,2 m²)
Stue (25,9 m²)
TV-Stue (23,4 m²)
Spisestue (23,1 m²)
Kjøkken (23,5 m²)
Vaskerom (26,9 m²)
Teknisk rom (4,6 m²)

2. etg:

Gang/trapp (32,9 m²)
Soverom mot garasje (18,1 m²)
Bad 2.etg (8,2 m²)
Soverom/garderobe (18,0 m²)
Soverom mot innkjørsel (18,1 m²)
Soverom med balkong (16,5 m²)
Garderobe/mellomgang (13,1 m²)
Hovedbad 2.etg (13,2 m²)

Ekstra boenhet / utleiedel

Utleiedel:

Entré/gang (6,1 m²)
Bad utleiedel (4,7 m²)
Soverom (9,5 m²)
Teknisk bod (2 m²)
Kjøkken/stue (17,6 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

1. etg:
Entre (slettmalt tak, tapet på veggene og fliser på gulvet)
Wc-rom (malt trepanel i taket, tapet på veggene og fliser på gulvet)
Garderobe (malt trepanel i taket, tapet på veggene og fliser på gulvet)
Gang/trapp (slettmalt tak, tapet på veggene og fliser på gulvet)
Soverom (malt trepanel i taket, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Bad 1.etg (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Stue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
TV-Stue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Spisestue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Kjøkken (slettmalt tak, tapet på veggene, fliser på veggene og laminat på gulvet)
Vaskerom (malt trepanel i taket, våtromsplater på veggene og fliser på gulvet)
Teknisk rom (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og malt betong på gulvet)

2. etg:
Gang/trapp (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom mot garasje (malt trepanel i taket, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Bad 2.etg (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Soverom/garderobe (malt trepanel i taket, MDF-plater på veggene og laminat på gulvet)
Soverom mot innkjørsel (malt trepanel i taket, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom med balkong (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Garderobe/mellomgang (malt trepanel i taket, MDF-plater på veggene og laminat på gulvet)
Hovedbad 2.etg (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)

Utleiedel – Utleiedel 1.etg:
Entré/gang (malt trepanel i taket, MDF-plater på veggene, fliser på gulvet og laminat på gulvet)
Bad utleiedel (malt trepanel i taket, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Soverom (malt trepanel i taket, MDF-plater på veggene og laminat på gulvet)
Teknisk bod (malt trepanel i taket, malt trepanel på veggene og malt betong på gulvet)
Kjøkken/stue (malt trepanel i taket, MDF-plater på veggene og laminat på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Det er tegn til at enkelte fliser på gulvet er løse fra underlaget i entré/gang 1.etasje.
-Punktvis knirk i gulv. anses ikke som unormalt ut ifra byggemåte og materialvalg. Dette kan gi bevegelser som kan føre til åpne skjøter og følgelig svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
380 m²	5	2	6

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 2017 med fundamentering på ringmurselementer og støpt plate på mark. Ytterveggene er utført med bindingsverk fra 2017 og kledd med liggende trekledning fra 2017. Vinduer med 3-lags glass, med registrert alder 2016-2017. Etasjeskille konstruert i tre. Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 2017, med undertak av impregnerte trefiberplater som sutak og taktekking med glasert tegltakstein. Kalde loft over takkonstruksjoner.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

Etasjeskillere:
Bjelkelag.

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2017)

Kledning:
Liggende trekledning (fra 2017)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak (fra 2017)

Undertak:
Impregnerte trefiberplater (sutak) (fra 2017)

Taktekking:
Glasert tegltakstein (fra 2017)

Vinduer:
3-lags glass i trekarmer.

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert balansert ventilasjon. Det er registrert rør-i-rør, og varmtvann er ivaretatt med en Høiax varmtvannsbereder. Det er registrert vannbåren gulvvarme med varmeforsyning fra dobbeltmantlet varmtvannsbereder. Det er registrert skjult elektrisk anlegg.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon
Utleiedel: Balansert ventilasjon

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

Vannbåren varme
Vannbåren gulvvarme fra dobbeltmantlet varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder
Høiax beredere i begge boenheter.

OM TOMTEN

Relativt flat tomt som skrår litt nedover i ytterkanter. Asfaltert gårdsplass som er avgrenset med kantstein. Store plenarealer og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt.

Grunnforhold

I følge kart fra NGU så består grunnen i hovedsak av bart fjell.

OVERORDNET VURDERING

Enebolig med utleiedel, oppført i 2017. Boligen har flere registrerte forhold som bør følges opp, blant annet enkelte tegn til slitasje og fuktpåvirkning i bygningsdeler, samt noen rom med overflater og innredning som har fått skader eller avvik etter bruk.

Det er registrert åpne skjøter i ringmur og svelling på enkelte plater, lite fall bort fra bygget og takvann som slippes ut på terreng. Videre er det registrert forhold ved yttervegger, vinduer og ytterdører, slitasje på vindskier og toppbord, samt fuktskjolder og muggdannelser på loftet. I våtrom er det registrert flere avvik, blant annet på bad og vaskerom, og det er også registrert avvik ved kjøkken, ventilasjon og vannbåren varme.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Planløsning, bruk av rom og boligens utforming samsvarer i hovedsak med tegninger fra byggesaksarkivet. Enkelte dører innvendig er endret i henhold til tegninger.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest er gitt - Bolig og garasje - gnr 1051 bnr 776 - Svartedalsberget 40 A og B. Datert 11.05.2020.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Forrige salgsoppgave og tilstandsrapport
- Eiendomsverdi.no

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

BRANN OG SIKKERHET

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

PIPE/ILDSTEDER

- Det er ukjent om feiing/tilsyn er utført på ildsteder

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver opplyser om:

2024

- Tapetsert vegger, malt overflater og lister i store deler av 1.etasje og 2.etasje. Ingen dokumentasjon fremvist.

2026

- Montert avfukter/avtrekk i garasje. Faktura fra SB Entreprenør AS fremvist.
- Montert plater på tak over del av terrasse. Faktura fra SB Entreprenør AS fremvist. Det opplyses at plater på taket skal fjernes før salg av boligen.

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

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme
- Peis/vedovn
- Elektriske varmekabler

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

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Wc-rom

- Utstyr: Vegghengt toalett, Servantinnredning
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Teknisk rom

- Utstyr: Varmtvannsbereder, Varmesentral, Rørskap VVS
- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Utleiedel – Teknisk bod

- Utstyr: Rørskap vannbåren, Rørskap VVS, Sikringsskap, Varmtvannsbereder, Stoppekran
- Lekkasjesikring: Sluk uten vanntett sjikt
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra NGU så består grunnen i hovedsak av bart fjell.
- Alder grunnmur: 2017
- Type grunnmur: Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen.
- Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
- Ved byggemåte som dette så løses drenering som oftest med at overflatevann infiltreres i egnede masser i grunnen.

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**

Skjøter mellom ringmurselementer er ikke tettet med skjøtestykker eller fuge. Enkelte plater på ringmur har svellet og smuldret opp etter vedvarende fuktpåvirkning. Det anbefales å tette skjøter mellom ringmurselementer med egnet materiale. Utskifting av enkelte plater kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Plater på ringmur.

Skjøter mellom ringmurselementer er ikke tettet med skjøtestykker eller fuge. Enkelte plater på ringmur har svellet og smuldret opp etter vedvarende fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for fuktopptrekk i murens betongkjerne og nærliggende konstruksjoner. I tillegg er materialet bak plater på ringmur lett antennelig og må tildekkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tette skjøter mellom ringmurselementer med egnet materiale. Utskifting av enkelte plater kan planlegges.

Bilder



TG 2

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Takvann ledet til: Terreng

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ligger asfalt, terrasse og jord/gress inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng ved husets hjørner.

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 2 **Vesentlige avvik**

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Takvann slippes ut på terreng ved husets hjørner, og enkelte plater på ringmur har skader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

1. Avvik/Årsak: Manglende terrengfall fra mur

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Takvann slippes ut på terreng der bygningsdeler av tre ligger nære terreng. Dette kan ses i sammenheng med at enkelte plater på ringmur har skader.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygget og øker fuktbelastning mot muren og nærliggende bygningsdeler. Fuktskader kan oppstå over tid som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2017
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2017

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel.
- Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
- Stikking i trevirke på erfaringsmessig utsatte steder viste ikke tegn til råte eller porøst tre. Dette ble utført der det var mulig fra bakkeplan og fra balkonger.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Deler av kledning ligger nær terreng, terrasse og flislagt inngangsparti, flere spiker er slått for dypt inn, og ved enkelte hjørner mangler sikring mot mus og skadedyr bak kledning. Bord nederst mot beslag ved de laveste takene og enkelte bord ved vinduer har sprekker, og stedvis ligger omramming og tetting mot vinduer ikke tett. Lokale utbedringer av musebånd anbefales, og lokale utbedringer og overflatebehandling anbefales.

1. Avvik/Årsak: Kledning og konstruksjon

1. Deler av kledning ligger nære terreng, terrasse og flislagt inngangsparti og flere spiker er slått for dypt inn i bordene.
2. Ved enkelte hjørner mangler det sikring mot inntrengning av mus/skadedyr bak kledning.
3. Bordene nederst mot beslag langs de laveste takene og enkelte bord mot beslag ved vinduer har sprukket. Stedvis har omramming og tetting mot vinduer vridinger og ligger ikke tett sammen. Deler av kledning mangler toppsjikt av overflatebehandling og dette kommer til syne ved at spiker ikke er overmalt.

Risiko/Konsekvens

1. Dette gir økt fuktbelastning, kan kreve hyppigere vedlikehold enn normalt og føre til fuktskader lokalt over tid.
2. Dette gir risiko for inntrenging av mus/skadedyr som kan føre til følgeskader i konstruksjoner og installasjoner over tid.
3. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann i trevirke og mot vanninntrenging ved de aktuelle områdene. Over tid kan det oppstå råte i kledning, omramming og bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

1. Hyppigere vedlikehold enn normalt anbefales for å opprettholde forventet levetid. Tilpasning av terreng og eventuelt fuging over spiker kan være skadebegrensende.
2. Lokale utbedringer av musebånd anbefales.
3. Lokale utbedringer og overflatebehandling anbefales.

Bilder



TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2017, 2016
- Alder dører: 2017, 2016
- Type vinduer: Toppsving og fastkarm.
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: 3-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduer, terrassedører og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2016. Ytterdører med 2-lags glass fra 2016/17.

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**

Terrassedører, balkongdører og dør ved hovedinngangen, samt vindu på det ene badet tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Ytterdøren til utleiedelen har skader på dørbladet. Justeringer kan påregnes, det anbefales å bytte dørbladet.

1. Avvik/Årsak: Funksjon

Terrassedører, balkongdører og dør ved hovedinngangen, samt vindu på det ene badet tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir slitasje på karm og ramme/dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres. Dette kan også skade tettelister som videre kan føre til trekk og varmetap.

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

2. Avvik/Årsak: Skadet ytterdør

Ytterdøren til utleiedelen har skader på dørbladet.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert. Ved videre bruk vil skader eskalere og kan forplante seg videre til karm og nærliggende vegg konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bytte dørbladet.

TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2017
- Tekking: Takstein
- Undertak: Impregnerte trefiberplater, sutak
- Inspeksjonsmetode: Fra stige ved takfot

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Undertak av impregnerte trefiberplater og tekking av glasert tegltakstein.
- Inspisert fra stige i takfot på de lave takene og fra bakkeplan. Høyde til tak over 2.etasje (hovedtak) tilsier at det ikke er forsvarlig å inspisere uten sikringsutstyr.
- Synlige deler av takstein fremstår som normalt ut ifra alder og materialvalg.
- Se punkt for takkonstruksjon/loft angående skjolder som er påvist på loftet og som har sammenheng med yttertaket.

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**

Vindskier og toppbord har slitasje og påbegynt oppsprekking, og det er ikke montert beslag på toppen av disse. Utskifting kan planlegges og montering av beslag anbefales.

1. Avvik/Årsak: Slitasje vindskier/toppbord

Vindskier og toppbord har slitasje og påbegynt oppsprekking. Det er ikke montert beslag på toppen av disse.

Risiko/Konsekvens

Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til ytterligere forringelse og råte over tid. Redusert funksjon for disse delene kan videre føre til råte i konstruksjonens ytterkanter.

Anbefalte tiltak

Utskifting kan planlegges og montering av beslag anbefales.

TG 2 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2017

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen har hovedtak utformet som saltak med arker, vinkler og gradrenner ved overbyggede balkonger. Saltak over utkragede deler av 1.etasje ved vaskerom/teknisk rom og over utleiedel.
- Det er kalde loft med adkomst fra nedfellbare luker og stiger over hovedtak og over vaskerom/teknisk rom. Ingen tilkomst over utleidel, da det er plastet og isolert over luken her.
- Konstruksjoner har spalter i takets ytterkanter og ventiler i gavlevegger som gir luftgjennomstrømning og normal ventilering av loft og konstruksjoner.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fuktskjolder og muggdannelser er påvist ved skorstein, deler av gradrenner og rørgjennomføring for lufting av avløp. Stedvis har papp i loftets ytterkanter løsnet og klemmer sammen isolasjonen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak, og papp i ytterkanter av loftet bør festes fagmessig.

1. Avvik/Årsak: Fuktskjolder og mugg

Ved skorstein, deler av gradrenner og rørgjennomføring for lufting av avløp så er det påvist fuktskjolder og muggdannelser etter fuktpåvirking over tid. Årsak er ukjent, men mangelfull ytre tetting og kondensproblemer er som oftest årsaken.

Risiko/Konsekvens

Over tid vil dette eskalere ved nedbør, temperaturforskjeller og snøsmelting. Undertaket ved svekket og lekkasjer til underliggende rom og konstruksjoner kan oppstå som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak. Undersøkelser og utbedring må gjøres utvendig ved lokal demontering av beslag og takstein.

2. Avvik/Årsak: Løs papp i luftespalte.

Stedvis har papp i loftets ytterkanter som er montert for å etablere luftespalte løsnet og klemmer sammen isolasjonen i disse områdene. Denne pappen skal også sørge for at blåseisolasjon ligger på plass.

Risiko/Konsekvens

Sammenklemt isolasjon reduserer isolasjonsevne i et kritisk område hvor temperaturforskjeller kan føre til kondensdannelser over tid. Isolasjon kan også kan også blåse ut i takutstikk her.

Anbefalte tiltak

Papp i ytterkanter av lofte bør festes fagmessig.

Bilder





7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 1

7.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VED HAGESIDEN AV HUSET.

Nøkkelfakta

- Alder: 2017
- Plassering: Ved hagesiden av huset.
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord lagt som spaltegulv
- Areal (TBA): 65 m²
- Overbygd: Delvis

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Utganger fra stuer til terrasse som ligger tett mot terreng. Bygget i impregnert trevirke.

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 1 **Mindre avvik**

Terrassen fremstår stabil og normalt vedlikeholdt. Enkelte av gulvbord ligger tett sammen og begrenser avrenning av overflatevann. Det kan påregnes overflatebehandling av trevirke.

TG 1 7.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - BALKONG MED UTGANG FRA SOVEROM

Nøkkelfakta

- Alder: 2017
- Plassering: Balkong med utgang fra soverom
- Type: Over innvendig rom
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 7 m²
- Type rekkverk: Vertikal
- Overbygd: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Utgang fra soverom til balkong som utgjør tak over deler av stue.
Tekking og fallforhold kunne ikke kontrolleres godt uten å demontere tregulv. Måling med laser og meterstokk mellom gulvbord indikerer at det er etablert fall på tekket sjikt.
Spalte bak renne i front indikerer at det er etablert ventilering av konstruksjonen, men dette kan ikke kontrolleres optimalt uten å demontere bygningsdeler.

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 1 **Mindre avvik**

Balkongen fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte.

TG 1

7.3 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - UTGANG FRA GANG/STUE

Nøkkelfakta

- Alder: 2017
- Plassering: Utgang fra gang/stue
- Type: Balkong i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 5 m²
- Type rekkverk: Vertikal
- Overbygd: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Utgang fra soverom til balkong som utgjør tak over deler av stue.
Tekking og fallforhold kunne ikke kontrolleres godt uten å demontere tregulv. Måling med laser og meterstokk mellom gulvbord indikerer at det er etablert fall på tekket sjikt.

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 1 **Mindre avvik**

Balkongen fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

TG 1

7.4 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - VED INNGANG TIL UTLEIEDEL

Nøkkelfakta

- Alder: 2017
- Plassering: Ved inngang til utleiedel
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 25 m²

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Terrassen fremstår i hovedsak stabil. Det kan påregnes overflatebehandling av trevirke. Enkelte gulvbord ligger for tett og dette vil begrense avrenning av overflatevann noe.

8.1 BAD 1.ETG

TG 1

8.1.1 BAD 1.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2017
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- 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 1 **Mindre avvik**

Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

TG 2

8.1.2 BAD 1.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Flislagt gulv.
Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
Topp slukrist ligger 22mm lavere enn gulv ved dør. Det er kun området på innsiden av dusjdører som har fall på gulv som leder vann mot sluk.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet, og topp membran ved dør ligger ikke 25 mm høyere enn topp slukrist. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv utenfor dusjhjørne. Det bør undersøkes om det kan gjøres tiltak for å etablere forhøyet membran over ferdig gulv ved dør.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er kun området på innsiden av dusjdører som har fall på gulv som leder vann mot sluk. Krav ved byggeår var enten fallforhold på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i 80cm ut fra sluket. Topp membran ved dør ligger ikke 25mm høyere enn topp slukrist.

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 i tilstøtende konstruksjon og rom.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv utenfor dusjhjørne. Det bør undersøkes om det kan gjøres tiltak for å etablere forhøyet membran over ferdig gulv ved dør.

TG 1

8.1.3 BAD 1.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2017
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (I tilstøtende vegg fra stue)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse. Vurdering baseres på alder, den dokumentasjon som finnes og de undersøkelser som kunne gjøres.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I tilstøtende vegg fra stue: **8** %

TG 2 8.1.4 BAD 1.ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

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

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**

Innredningen har avskallinger. Det kan planlegges utskiftning av fronter.

1. Avvik/Årsak: Fuktskader/svelling innredning

Innredningen har avskallinger.

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk vil skadene eskalere.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av fronter

8.2 VASKEROM

TG 2

8.2.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2017
- Overflate vegg: Våtromsplater
- Overflate tak: Malt trepanel tak
- 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**

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, det er påbegynt avflassing/oppsprekking. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er påbegynt avflassing/oppsprekking

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

TG 2

8.2.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under innredning med tilgang hvis man løsner sokkel.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulvet har tilnærmet flatt fall, og vann på gulvet vil ikke ledes til sluk. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Det bør undersøkes om det er mulig å forhøye membran ved dører og i så fall utføre dette.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Gulvet er tilnærmet flatt. Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dører, men punkter på gulvet er i samme høyde som sluk. Vann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk.

Risiko/Konsekvens

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. Ved større lekkasjer vi vann renne ut ved dører og føre til skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Det bør undersøkes om det er mulig å forhøye membran ved dører og i så fall utføre dette.

TG 2

8.2.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2017
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Våtromsplater
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Plassering av sluk: Under innredning med tilgang hvis man løsner sokkel.
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (Det ble boret i tilstøtende vegg fra teknisk rom.)

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**

Utette gjennomføringer i våtromsplater og det er ikke fuget langs bunnen av plater. Fagmessig montering/ferdigstilling anbefales.

1. Avvik/Årsak: Utette gjennomføringer

Det er ikke tett rundt gjennomføringer i våtromsplater og det er ikke fuget langs bunnen av plater.

Risiko/Konsekvens

Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede, samt risiko for skader på plater og i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Fagmessig montering/ferdigstilling anbefales

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret i tilstøtende vegg fra teknisk rom.: **8** %

TG 2

8.2.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vannrør er plassert i yttervegg. Det er registrert at normal romtemperatur må opprettholdes, og at denne bør justeres opp ved kalde perioder.

1. Avvik/Årsak: Vannrør i yttervegg

Vannrør er plassert i yttervegg.

Risiko/Konsekvens

Dette gir risiko for frost i rør, skader og lekkasjer med følgeskader i lukket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det er viktig å opprettholde normal romtemperatur og ved kalde perioder bør denne justeres opp.

8.3 BAD 2.ETG

TG 2

8.3.1 BAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2017
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- 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**

Dør og omramming i våtsone er ikke å anse som fuktbestandig, og det er noen sår i overflater og påbegynt svelling. Det ble påvist sprukne fliser mot gulv under innredning. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale. Sprukne fliser bør skiftes og det bør i samme prosess kontrolleres om underlaget for flisene er stabilt og egnet.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Dør og omramming i våtsone er ikke å anse som fuktbestandig. Det er noen sår i overflater og påbegynt svelling.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Sprukket flis

Det ble påvist sprukne fliser mot gulv under innredning.

Risiko/Konsekvens

Forholdene kan føre til ytterligere oppsprekking over tid.

Anbefalte tiltak

Sprukne fliser bør skiftes og det bør i samme prosess kontrolleres om underlaget for flisene er stabilt og egnet.

Bilder



TG 2

8.3.2 BAD 2.ETG - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel
Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dør. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv utenfor dusjhjørne, og det bør undersøkes om det kan gjøres tiltak for å etablere forhøyet membran over ferdig gulv ved dør.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er kun området innenfor dusjdører som har godt fall mot sluk. Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dør og her burde membran gå minst 15mm er ferdig gulv 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.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv utenfor dusjhjørne. Det bør undersøkes om det kan gjøres tiltak for å etablere forhøyet membran over ferdig gulv ved dør.

TG 1 8.3.3 BAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2017
- Type membran/tettesjikt: Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 7% (I tilstøtende vegg fra soverommet bak dusj)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse. Vurdering baseres på den dokumentasjon som foreligger, alder og de observasjoner som kunne gjøres på befaring.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I tilstøtende vegg fra soverommet bak dusj: **7** %

TG 1

8.3.4 BAD 2.ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

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

8.4 HOVEDBAD 2.ETG

TG 2

8.4.1 HOVEDBAD 2.ETG - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2017
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

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**

Skjolder og misfarging i himling over dusj er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken, og lokal utbedring kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Misfarging himling

Det er skjolder/misfarging i himling over dusj. Det er ukjent om dette kommer av vannsøl, bruk av uegnet materiale eller skader i overliggende dampsperre.

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk kan dette eskalere til større skader i himling og overliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken. Lokal utbedring kan påregnes.

TG 2

8.4.2 HOVEDBAD 2.ETG - GULV

Nøkkelfakta

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

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

Fliser på gulvet. Sluk plassert under badekar og i dusjhjørne.
Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert fallforhold med vann som blir liggende i dusjhjørnet og ved sluk under badekar. Det er registrert bom under enkelte fliser. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

Vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne og ved sluk under badekar. Hele gulvet i dusjhjørne har ikke fall mot sluk og gulv utenfor dusjhjørne har ikke fall mot sluk under badekar. Deler av gulvet faller mot ytterveggen.

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. Ved større lekkasjer så kan vann renne ut ved dør og føre til følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

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.

Bilder



TG 1

8.4.3 HOVEDBAD 2.ETG - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2017
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Plassering av sluk: Under badekar, I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 9% (Det ble boret i vegg fra tilstøtende rom bak dusj)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse. Vurdering baserer ut ifra den dokumentasjon som foreligger, alder og de observasjoner som kunne gjøres på befaring

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble boret i vegg fra tilstøtende rom bak dusj: **9** %

TG 1

8.4.4 HOVEDBAD 2.ETG - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

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

TG 2

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Kompositt
- Innredning: Overskap, Underskap, Høyskap, Kjøkkenøy
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Vinskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale og har stedvis sår og merker i overflater. Innredning har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale og har i tillegg stedvis sår og merker i overflater.
Innredning og 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

10.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2017
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk rom
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Wc-rom; Bad 1.etg; Bad 2.etg; Hovedbad 2.etg)
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Ferdigattest

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Rørskap med drenering ut i teknisk rom som har sluk.
- Avløpsrør av plast. Staking/rensing må gjøres fra sluk, eller ved frakobling av utstyr. Lufting av avløp er ført til det fri over tak.
- Det finnes ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er vesentlig for å kunne utføre normalt vedlikehold og eventuelle utbedringer/reparasjoner.

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**

Det er registrert innebygget toalettsisterne i wc-rommet i 1. etasje, plassert i rom uten sluk. Det finnes ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper.

1. Avvik/Årsak: Innebygget sisterne i wc-rom

Innebygget toalettsisterne i wc-rommet i 1.etasje er plassert i rom uten sluk og da er det påkrevd at det monteres automatisk lekkasjestopper.

Risiko/Konsekvens

Ved eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne så vil ikke vanntilførsel stenges automatisk som et skadeforebyggende tiltak og dette kan føre til følgeskader i rommet, tilstøtende rom og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres automatisk lekkasjestopper.

TG 1

10.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: Høiax
- Årstall: 2014
- Plassering: Teknisk rom
- Type tilkobling: Fast strøm

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Dobbeltmantlet varmtvannsbereder med 300 liters tank for forbruksvann og 90 liters tank for vannbåren varme. Merket med produksjonsår 2014, men installert i 2017.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke påvist avdrypp eller fuktskjolder på eller rundt berederen.

TG 2

10.3 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Gulvvarme
- Alder på varmekilde(r): Byggeår

Kontrollspørsmål

- Er rørene innebygde? Ja
- 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

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det opplyses om vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av badene i 2.etasje. Varmeforsyning fra dobbeltmantlet varmtvannsbereder.
- Utleiedel har samme varmekilde og vurdering gjelder for begge boenheter.

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 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller kontroll av varmeanlegget. Det anbefales en fagkyndig kontroll av varmeanlegget, herunder sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar, sikkerhetsventiler og øvrige komponenter. Videre vedlikehold bør utføres etter produsentenes anvisninger.

1. Avvik/Årsak: Ikke dokumentert service

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller kontroll av varmeanlegget. Produsentens vedlikeholdsanvisning for berederen angir ikke noe fast serviceintervall.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets vedlikeholdstilstand og om eventuelle feil eller svakheter er avdekket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en fagkyndig kontroll av varmeanlegget, herunder sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar, sikkerhetsventiler og øvrige komponenter. Videre vedlikehold bør utføres etter produsentenes anvisninger.

TG 2

11. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2017
- Siste filterbytte: 2026

Kontrollspørsmål

- Er filteret lett tilgjengelig for kontroll og utskifting? Ja
- Er det synlige tegn til fukt eller mugg i filteret? Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det trekker normalt ved test med papirark på avtrekksventiler.
- Det er etablert overstrømningsmulighet mellom rommene.
- Det mangler FDV-dokumentasjon for anlegget.

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**

Kanaler på loft er mangelfullt isolert, og isolasjon og plast på rør er dels løs, med manglende isolering helt inn til tilkobling på aggregatet. Kanaler bør isoleres og kondenssikres fagmessig.

1. Avvik/Årsak: Manglende isolering av kanaler.

Kanaler på loft er mangelfullt isolert. Isolasjon og plast på rør er dels løs og det er ikke isolert helt inn til tilkobling på aggregatet.

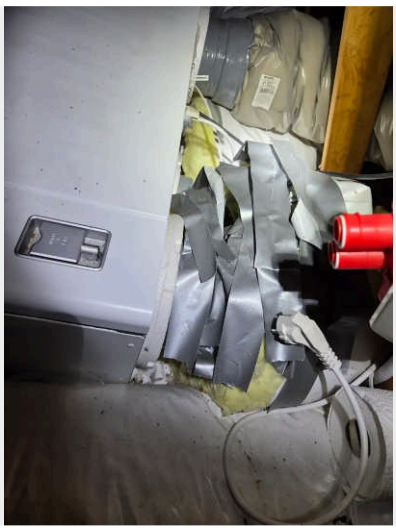
Risiko/Konsekvens

Dette kan føre kondensdannelser og fuktskader i nærliggende konstruksjoner og bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Kanaler bør isoleres og kondenssikres fagmessig.

Bilder



12. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2017
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Teknisk rom
- Utført kontroll av det lokale el tilsyn: Nei

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? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2017
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg. Utført av Klavestad Installasjon AS., 24.10.2017

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ligger samsvarserklæringer i Boligmappa.no for arbeider/endringer som undertegnede ikke har fått tilgang til. Det henvises til nettsiden for ytterligere opplysninger.

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

Ingen avvik er registrert, og anlegget fra 2017 fremstår med normal slitasje iht alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes. Samsvarserklæringer ligger i Boligmappa.no, og det henvises til nettsiden for ytterligere opplysninger.

EKSTRA BOENHET

Utleiedel

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

TG IU

1. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Ingen tilgang
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 2017

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 kontrollert med tilgang: Ingen tilgang.

Oppsummering av bygningsdel

TG IU **Ikke undersøkt**

I luken til loft over utleiedelen er det tett plast og isolasjon og dette ble ikke skjært opp for å inspisere loftet. Eventuelle fuktproblemer, mangelfull lufting eller andre erfaringsmessige problemer knyttet til loft/takkonstruksjon kunne derfor ikke avdekkes.

Bilder



2.1 BAD UTLEIEDEL

TG 2

2.1.1 BAD UTLEIEDEL - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2017
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Malt trepanel tak
- 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**

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket, har noe misfarging og det er hulrom bak fliser som indikerer manglende vedheft. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale. Det kan planlegges for utbedringer og det anbefales dusjløsning som ikke gir vann dirkete på overflater.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

Bad utleiedel

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 vindu, omramming og i konstruksjon ved berørt område.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Fuger med sprekker

Bad utleiedel

Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket, har noe misfarging og det er hulrom bak fliser som indikerer manglende vedheft.

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk så vil dette eskalere og fliser og fuger kan løsne helt.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges for utbedringer og det anbefales dusjløsning som ikke gir vann dirkete på overflater.

TG 2

2.1.2 BAD UTLEIEDEL - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

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.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert påbegynt oppsprekking og løsning av mykfuger og fuger i dusjhjørne. Det er registrert manglende jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det kan planlegges å legge nye mykfuger og refuging mellom fliser i dusjhjørne. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger, og det bør undersøkes om det er mulig å etablere membranoppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved dør.

1. Avvik/Årsak: Sprukne/løse mykfuger

Bad utleiedel

Det er påbegynt oppsprekking og løsning av mykfuger og fuger i dusjhjørne.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere forringelse vil oppstå over tid ved videre bruk.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges å legge nye mykfuger og refuging mellom fliser i dusjhjørne.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Bad utleiedel

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er fall på gulv innenfor dusjdører og her renner vann til sluk. Øvrige deler av gulvet er tilnærmet flatt. Topp slukrist ligger 22mm lavere enn gulv ved dør og membran har ikke oppkant over fliser.

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 ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette med følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner er til stede.

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. Det bør undersøkes om det er mulig å etablere membranoppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved dør.

Bilder



TG 2

2.1.3 BAD UTLEIEDEL - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2017
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Plassering av sluk: I dusj
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8% (I tilstøtende vegg fra soverommet)

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 utette gjennomføringer, med mangelfull tetting i overgang mellom membran og avløpsrør under innredning. Unngå direkte vannpåkjenning i dette området. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som en komplett løsning i overgangen mot membran.

1. Avvik/Årsak: Utette gjennomføringer

Bad utleiedel

Det er ikke godt tettet i overgang mellom membran avløpsrør som går ned i gulvet under innredning.

Risiko/Konsekvens

Risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon er til stede.

Anbefalte tiltak

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

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. I tilstøtende vegg fra soverommet : **8** %

TG 2

2.1.4 BAD UTLEIEDEL - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Svelling og lokal skade i innredning bak skuffer er registrert. Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

1. Avvik/Årsak: Fuktskader/svelling innredning

Bad utleiedel

Det er svelling og lokal skade i innredning bak skuffer. Årsak er ukjent og det ble ikke påvist lekkasjer ved tapping av vann på befaring.

Risiko/Konsekvens

Ved videre bruk vil skadene eskalere slik at deler av eller hele innredningen løsner.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

TG 2

3. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Overflater: Vegger: MDF-plater; tak: Malt trepanel tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap
- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøl- og frys
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert avvik på fuktbestandighet. Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale, og skjøt eller gjæring på benkeplaten er ikke tett og har begynt å svelle. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken/stue

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale.
Skjøt/gjæring på benkeplaten er ikke tett og har begynt å svelle.

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 1 4.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2017
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: Teknisk bod
- Drenering rørskap: Ja / Ja til sluk
- Stoppekran plassering: Teknisk bod
- Stoppekran testet: Ja

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Rørskap med drenering ut i teknisk rom som har sluk.
- Avløpsrør av plast. Staking/rensing må gjøres fra sluk, eller ved frakobling av utstyr. Lufting av avløp er ført til det fri over tak.
- Det finnes ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen og er vesentlig for å kunne utføre normalt vedlikehold og eventuelle utbedringer/reparasjoner.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller skader på synlige deler.

TG 1 4.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2016
- Antall liter: 187
- Plassering: Teknisk bod
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

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

TG 1 5. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2017
- Siste filterbytte: 2026

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det trekker normalt ved test med papirark på avtrekksventiler.
- Det er er etablert overstrømningsmulighet mellom rommene.
- Det mangler FDV-dokumentasjon.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

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

6. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2017
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Teknisk bod
- Kontroll av lokalt el-tilsyn: Nei

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? Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2017
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Nytt elektrisk anlegg. Utført av Klavestad Installasjon AS., 24.10.2017

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

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

Total: 25 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Skjøter mellom ringmurselementer er ikke tettet med skjøtestykker eller fuge. Enkelte plater på ringmur har svellet og smuldret opp etter vedvarende fuktpåvirkning. Det anbefales å tette skjøter mellom ringmurselementer med egnet materiale. Utskifting av enkelte plater kan planlegges.

2 Terrengforhold

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Takvann slippes ut på terreng ved husets hjørner, og enkelte plater på ringmur har skader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

3 Yttervegger

Deler av kledning ligger nær terreng, terrasse og flislagt inngangsparti, flere spiker er slått for dypt inn, og ved enkelte hjørner mangler sikring mot mus og skadedyr bak kledning. Bord nederst mot beslag ved de laveste takene og enkelte bord ved vinduer har sprekker, og stedvis ligger omramming og tetting mot vinduer ikke tett. Lokale utbedringer av musebånd anbefales, og lokale utbedringer og overflatebehandling anbefales.

4 Vinduer og ytterdører

Terrassedører, balkongdører og dør ved hovedinngangen, samt vindu på det ene badet tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. Ytterdøren til utleiedelen har skader på dørbladet. Justeringer kan påregnes, det anbefales å bytte dørbladet.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Vindskier og toppbord har slitasje og påbegynt oppsprekking, og det er ikke montert beslag på toppen av disse. Utskifting kan planlegges og montering av beslag anbefales.

6 Loft / takkonstruksjon

Fuktskjolder og muggdannelser er påvist ved skorstein, deler av gradrenner og rørgjennomføring for lufting av avløp. Stedvis har papp i loftets ytterkanter løsnet og klemmer sammen isolasjonen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak, og papp i ytterkanter av loftet bør festes fagmessig.

8.1.2 Bad 1.etg – Gulv

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet, og topp membran ved dør ligger ikke 25 mm høyere enn topp slukrist. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv utenfor dusjhjørne. Det bør undersøkes om det kan gjøres tiltak for å etablere forhøyet membran over ferdig gulv ved dør.

8.1.4 Bad 1.etg – Sanitær og rør

Innredningen har avskallinger. Det kan planlegges utskiftning av fronter.

8.2.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale, det er påbegynt avflassing/oppsprekking. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

8.2.2 Vaskerom – Gulv

Gulvet har tilnærmet flatt fall, og vann på gulvet vil ikke ledes til sluk. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Det bør undersøkes om det er mulig å forhøye membran ved dører og i så fall utføre dette.

8.2.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Utette gjennomføringer i våtromsplater og det er ikke fuget langs bunnen av plater. Fagmessig montering/ferdigstilling anbefales.

8.2.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Vannrør er plassert i yttervegg. Det er registrert at normal romtemperatur må opprettholdes, og at denne bør justeres opp ved kalde perioder.

8.3.1 Bad 2.etg – Vegger og himlinger

Dør og omramming i våtsone er ikke å anse som fuktbestandig, og det er noen sår i overflater og påbegynt svelling. Det ble påvist sprukne fliser mot gulv under innredning. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale. Sprukne fliser bør skiftes og det bør i samme prosess kontrolleres om underlaget for flisene er stabilt og egnet.

8.3.2 Bad 2.etg – Gulv

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dør. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv utenfor dusjhjørne, og det bør undersøkes om det kan gjøres tiltak for å etablere forhøyet membran over ferdig gulv ved dør.

8.4.1 Hovedbad 2.etg – Vegger og himlinger

Skjolder og misfarging i himling over dusj er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken, og lokal utbedring kan påregnes.

8.4.2 Hovedbad 2.etg – Gulv

Det er registrert fallforhold med vann som blir liggende i dusjhjørnet og ved sluk under badekar. Det er registrert bom under enkelte fliser. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

9 Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale og har stedvis sår og merker i overflater. Innredning har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

10.1 VVS-installasjoner

Det er registrert innebygget toalettsisterne i wc-rommet i 1. etasje, plassert i rom uten sluk. Det finnes ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper.

10.3 Vannbåren varme

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller kontroll av varmeanlegget. Det anbefales en fagkyndig kontroll av varmeanlegget, herunder sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar, sikkerhetsventiler og øvrige komponenter. Videre vedlikehold bør utføres etter produsentenes anvisninger.

11 Ventilasjon

Kanaler på loft er mangelfullt isolert, og isolasjon og plast på rør er dels løs, med manglende isolering helt inn til tilkobling på aggregatet. Kanaler bør isoleres og kondenssikres fagmessig.

Utleiedel – 2.1.1 Bad utleiedel – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Fuger mellom fliser i dusjhjørne er sprukket, har noe misfarging og det er hulrom bak fliser som indikerer manglende vedheft. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale. Det kan planlegges for utbedringer og det anbefales dusjløsning som ikke gir vann dirkete på overflater.

Utleiedel – 2.1.2 Bad utleiedel – Gulv

Det er registrert påbegynt oppsprekking og løsning av mykfuger og fuger i dusjhjørne. Det er registrert manglende jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det kan planlegges å legge nye mykfuger og refuging mellom fliser i dusjhjørne. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger, og det bør undersøkes om det er mulig å etablere membranoppkant på minst 15mm over ferdig gulv ved dør.

Utleiedel – 2.1.3 Bad utleiedel – Membran og tettesjikt

Det er registrert utette gjennomføringer, med mangelfull tetting i overgang mellom membran og avløpsrør under innredning. Unngå direkte vannpåkjenning i dette området. Fuging eller lignende kan være skadeforebyggende, men anes ikke som en komplett løsning i overgangen mot membran.

Utleiedel – 2.1.4 Bad utleiedel – Sanitær og rør

Svelling og lokal skade i innredning bak skuffer er registrert. Det kan planlegges utskiftning av innredningen.

Utleiedel – 3 Kjøkken

Det er registrert avvik på fuktbestandighet. Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale, og skjøt eller gjæring på benkeplaten er ikke tett og har begynt å svelle. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU)**

Utleiedel – 1 Loft / takkonstruksjon

I luken til loft over utleiedelen er det tett plast og isolasjon og dette ble ikke skjært opp for å inspisere loftet. Eventuelle fuktproblemer, mangelfull lufting eller andre erfaringsmessige problemer knyttet til loft/takkonstruksjon kunne derfor ikke avdekkes.

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.

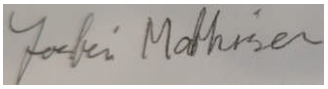
Om takstmann

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
41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



15/10/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260158
Addresse	Svartedalsberget 40 A		
Postnr.	1739	Sted	BORGENHAUGEN
Selgers navn	Monica Osnes Garder		

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?

April 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden april 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika fremtind.no

Polise/avtalenr.:

38494651

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etablert ventilasjon i garasjeByttet Sentralstøvsuger enhet.

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:

Deler av denne faktura omhandler ventilasjonsarbeid i garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sørlie Bygg AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet, kun rens av stusser.

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 på bakkeplan med egen inngang.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest Sarpsborg kommune.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etablert ventilasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura for utført arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.10.2026

Signert av *Monica Osnes Garder*

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1051/776
Adresse: Svartedalsberget 40A
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1344.7
Etablert dato	20.04.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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	1051/776
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1051/776
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	26.08.2015 28.08.2015	15/01045		1051/142 (-1076,1), 1051/775 (1076,1) 1051/774, 1051/776, 1051/778
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	26.08.2015 28.08.2015	15/01045		1051/142 (-1344,7), 1051/776 (1344,7) 1051/775, 1051/777, 1051/778
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	26.08.2015 28.08.2015	15/01045		1051/142 (-1035,4), 1051/777 (1035,4) 1051/776, 1051/778
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	26.08.2015 28.08.2015	15/01045		1051/142 (-1075), 1051/778 (1075) 1051/774, 1051/775, 1051/776, 1051/777, 1051/779
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.04.2015 10.04.2015	14/08353	Tinglyst 23.04.2015	1051/142 (-1346,5), 1051/776 (1346,5) 1051/629, 1051/635, 1051/639, 1051/645, 1051/649, 1051/658, 1051/662, 1051/702, 1051/706, 1051/712, 1051/717, 1051/723, 1051/727, 1051/731, 1051/732, 1051/762, 1051/774, 1051/775
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.04.2015 10.04.2015	14/08353	Tinglyst 23.04.2015	1051/142 (-1035,4), 1051/777 (1035,4) 1051/776
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.04.2015 10.04.2015	14/08353	Tinglyst 23.04.2015	1051/142 (-1079,2), 1051/778 (1079,2) 1051/774, 1051/775, 1051/776, 1051/777

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572321.1	624705.11		Ja	1344.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GARDER MONICA OSNES F250973*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Svartedalsberget 40A 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3105-1051/793	Grunneiendom	1/26

Adresser

Vegadresse: Svartedalsberget 40 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1302 Hevingen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Vegadresse: Svartedalsberget 40 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1302 Hevingen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300552963		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	11.05.2020
2	300552964		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	11.05.2020

1: Bygning 300552963: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 11.05.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	382
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	382
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	420
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	420
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	256
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.04.2016	13.04.2016	
Igangsettingstillatelse	12.04.2016	13.04.2016	
Midlertidig brukstillatelse	06.07.2017	15.05.2018	
Ferdigattest	11.05.2020	11.05.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svartedalsberget 40A	H0101	1051/776	340	8	2	3	Kjøkken
Bolig	Svartedalsberget 40B	H0102	1051/776	42	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	150	0	150	164	0	164
H01	2	232	0	232	256	0	256

2: Bygning 300552964: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 11.05.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	53
Vannforsyning		BTA Totalt	53
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.04.2016	13.04.2016	
Igangsettingstillatelse	12.04.2016	13.04.2016	
Tatt i bruk	03.06.2019	03.06.2019	
Ferdigattest	11.05.2020	11.05.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1051/776	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	53	53

Sarpsborg kommune

BYGGMESTER TH BREDHOLT AS
Baneveien 10
1738 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/02212-21	11.05.2020

Ferdigattest er gitt - Bolig og garasje - gnr 1051 bnr 776 - Svartedalsberget 40 A og B

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 06.05.2020. Gjennomføringsplan datert 27.06.2017 versjonsnummer B (dokument 16/02212-20) legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.
I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Line Marie Thorstensen
virksomhet byggesak, landbruk og kart
Tlf: 415 30 250, e-post: line-marie.thorstensen@sarpsborg.com

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Oslo og Viken er klageinstans.

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

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

Kopi til: Andre Bredholt, Svartedalsberget 40A, 1739 Borgenhaugen

Utskriftsdato: 09.10.2026

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.**	1051	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartedalsberget 40A, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 596,94 kr
Eiendomsskatt	19 658,04 kr
Renovasjon	8 025,00 kr
Vann	8 199,67 kr
Sum	**48 479,65 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	4 466,63 kr
Restavfallsbeholder 360- 370 liter	25%	1 stk	3550.00	1/1	0 %	3 550,00 kr	2 958,38 kr
Papirbeholder 180- 190 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%	116 m3	26.94	1/1	0 %	3 124,75 kr	3 124,75 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	116 m3	44.92	1/1	0 %	5 211,30 kr	5 211,30 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	5460600 o/oo	3.60	1/1	0 %	19 658,00 kr	16 381,70 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	2 949,98 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	5 100,02 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	416,64 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-130.55 m3	26.94	1/1	0 %	-3 516,69 kr	-3 516,74 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-130.55 m3	41.70	1/1	0 %	-5 864,96 kr	-5 865,03 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	246 m3	24.32	1/1	0 %	5 983,33 kr	4 965,67 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	246 m3	46.66	1/1	0 %	11 477,25 kr	9 525,04 kr
Forbruk vann i fjor	15%	116 m3	24.78	1/1	0 %	2 874,77 kr	2 874,77 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	116 m3	41.33	1/1	0 %	4 794,40 kr	4 794,40 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-130.55 m3	24.78	1/1	0 %	-3 235,35 kr	-3 235,40 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-130.55 m3	41.33	1/1	0 %	-5 395,77 kr	-5 395,82 kr
					Sum	**54 181,03 kr**	**44 756,29 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.10.2026

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.	1051	Bruksnr.	776	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	551784497	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300552963	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Svartedalsberget 40B, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		08.12.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 551784497

BruksenhetId	551784496	**Bygningstype**	Bolig
		Bruksenhetsnummer	H0101

Bygningsnummer	300552963	**Bruksenhetsadresse**	Svartedalsberget 40A, 1739 BORGENHAUGEN
Bygningstatus	Ferdigattest		

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		08.12.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 551784496

BruksenhetId	551784611	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300552964	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 551784611.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.10.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartedalsberget 40A, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120233313	2465	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	232

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.



Sør vest - b
1 : 100



Sør øst - b
1 : 100

Tegnforklaring

Eksist. Terreng
Prosj. Terreng

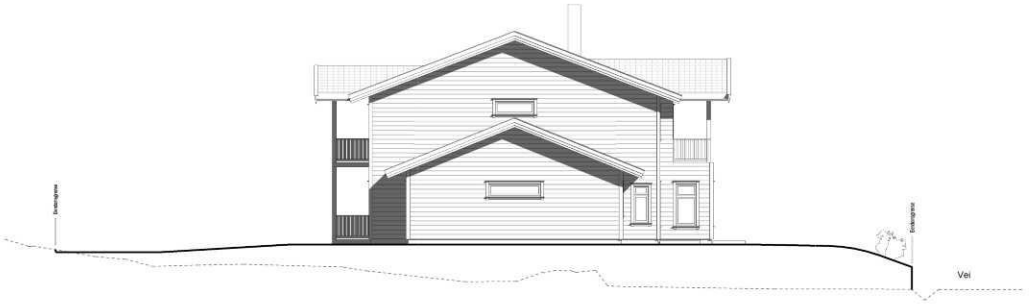
E4

A Redusert størrelse på bolig		PAK	05.04.16
Rev. Revisjonen gjelder		Utført	Kontr. Dato
Andrè Bredholt	Målestokk	1 : 100	Dato 24.02.16
Ny bolig m/garasje, g.nr.1051, b.nr.776 - Kløvingsten	Format : A2	Tegnet PAK	Kontr.
Fasader - Bolig	Prosjekt nr.	1400.031	
Byggemeldingstegning	Tegning nr.	A103	Rev. A

P.A. KRISTIANSEN AS
Surtelingen 2, 1739 Borgenhaugen
post@k-pak.no

Autodesk Revit

E:\ARBEID\1400 Bredholt\031 Andre Bredholt\160222_Sammenstilling.rvt



Nord vest - b
1 : 100



Nord øst - b
1 : 100

Tegnforklaring

Eksist. Terreng
Prosj. Terreng

E3

A	Redusert størrelse på bolig	PAK	05.04.16
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr. Dato

Andrè Bredholt
Ny bolig m/garasje, g.nr.1051, b.nr.776 - Kløvingsten

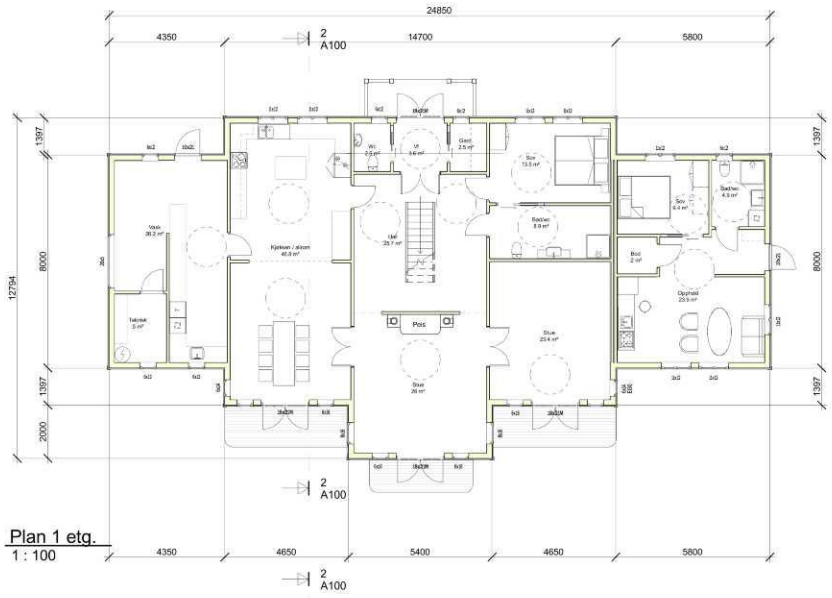
Fasader - Bolig
Byggemeldingstegning

Målestokk	1 : 100
Dato	24.02.16
Tegnet	PAK
Format :	A2
Kontr.	
Prosjekt nr.	1400.031
Tegning nr.	A102
Rev.	A

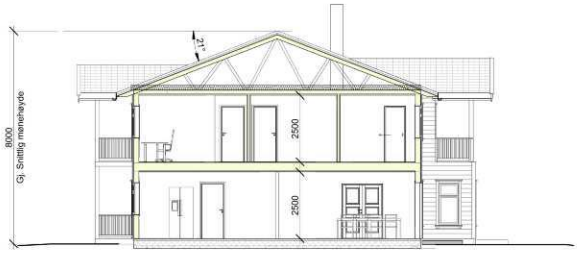
P.A. KRISTIANSEN AS
Surtelingen 2, 1739 Borgenhaugen
post@pk-rijak.no

Autodesk Revit

E:\ARBEID\1400 Bredholt\031 Andre Bredholt\160222_Sammenstilling.rvt



Plan 1 etg.
1 : 100



Snitt a-a
1 : 100



Plan 2 etg.
1 : 100

Arealer etter NS3940;		
BYA;		
Bolig	:	255,7m2
Garasje	:	53,5m2
Sum	:	309,2m2
BRA;		
Hoved bolig	:	340,6m2
Sekundær bolig	:	41,7m2
Sum	:	382,3m2

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
C	Redusert størrelse på bolig	PAK		05.04.16
B	Inntegnet snusrikler i sekundærbolig	PAK		30.03.16
A	Inntegnet snusrikler i hovedbolig	PAK		29.03.16

Andrè Bredholt
Ny Bolig m/garasje, g.nr.1051, b.nr.776 - Kløvingsten

Plan og snitt

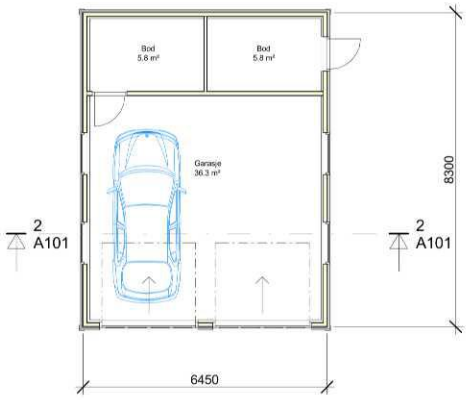
Målestokk	1 : 100
Dato	24.02.16
Tegnet	PAK
Format	A2
Kontr.	
Prosjekt nr.	1400.031
Tegning nr.	A100
Rev.	C

E1

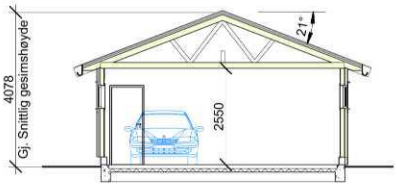
P.A. KRISTIANSEN AS
Surtebingen 2, 1739 Borgenhaugen
post@k-pak.no

Autodesk Revit

E:\ARBEID\1400 Bredholt\01 Andre Bredholt\160404_Bolig_Rev.rvt



Plan
1 : 100



Snitt a-a-
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
A	Separat bod for hoved/sekundær bolig	PAK		29.03.16

Andrè Bredholt
Ny bolig m/garasje, g.nr.1051, b.nr.776 - Kløvingsten

Plan og snitt - Garasje

Målestokk	1 : 100
Format :	
Dato	24.02.16
Tegnet	PAK
Kontr.	
Prosjekt nr.	1400.031
Tegning nr.	A101
Rev.	A

E2

P.A. KRISTIANSEN AS
Surtellingen 2, 1739 Borgenhaugen
post@k-dak.no

Autodesk Revit

E:\ARBEID\1400 Bredholt\031 Andre Bredholt\160211_Garasje.rvt

29.03.2016 13:17:41

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Opplysning om antall boenheter:

Antall boenheter: Svartedalsberget 40 A og B	**2**

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

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

Utskriftsdato: 09.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	776	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svartedalsberget 40A, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 344 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 345 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27032

Navn	Kløvningsten felt B14, B15, B16
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3719/27032%20Bestemmelser%2C%20datert%2012.11.2013%2C%20revidert%2005.03.2014.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 344 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus **Feltnavn** BF2

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/776		
Utskriftsdato	09.10.2026	**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.

2 Berørte datasett

- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- VA-LEDNINGER

50 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.10.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

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
stortSettFraværende	Bart fjell

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Ledningstype
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning

Svartedalsberget 40A

Nabolaget Hævingen/Borgenhaugen-Surfellingen - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	7 min 3.8 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	9 min 4.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 629 elever, 34 klasser	11 min 6.1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	8 min 4.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 7.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	18 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 7.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kløvingsten Linje 14	11 min 1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Fjelldal barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.9 km
Kløvningsten barnehage (1-5 år) 89 barn	11 min 1 km
Nygårdshaugen barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien	6 min
Rema 1000 Iseveien	6 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	15 min
Apotek 1 Iseveien	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	15 min

SPORT

Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	9 min
Kløvningberget nærmiljøanlegg	8 min
Spenst Skjebergsenteret	22 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min

«Nært til natur, veletablert, ingen gjennomgangstrafikk, trygt for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

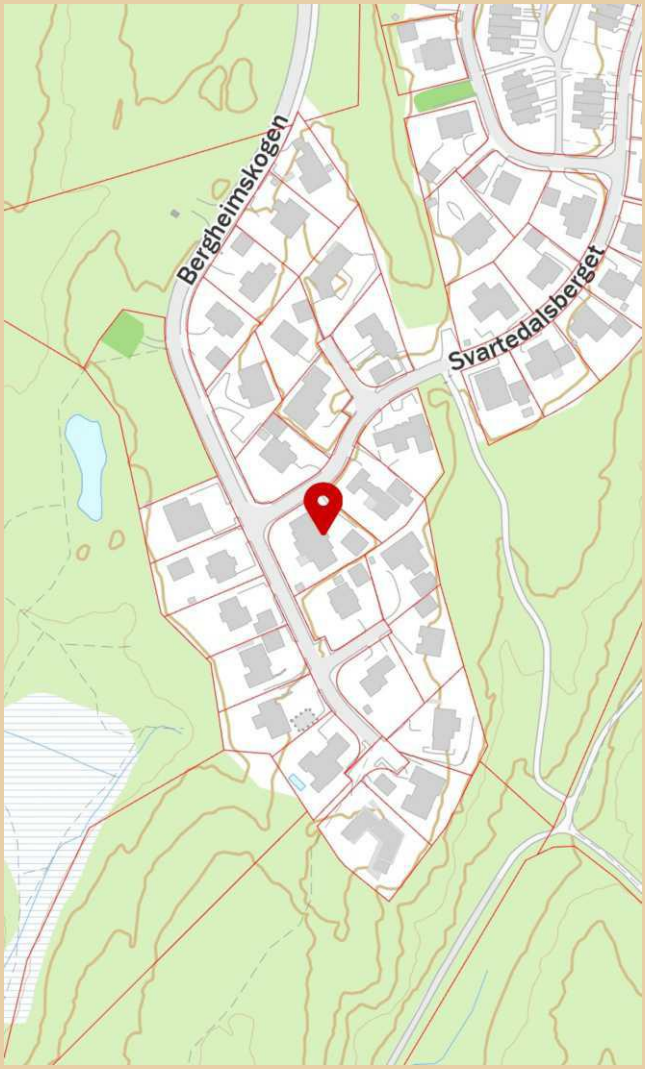
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svartedalsberget 40 A, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 776, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Ole Christian Arntsen
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256
E-post: ole.christian.arntsen@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.
