PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

VANNVERKSVEIEN 49

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

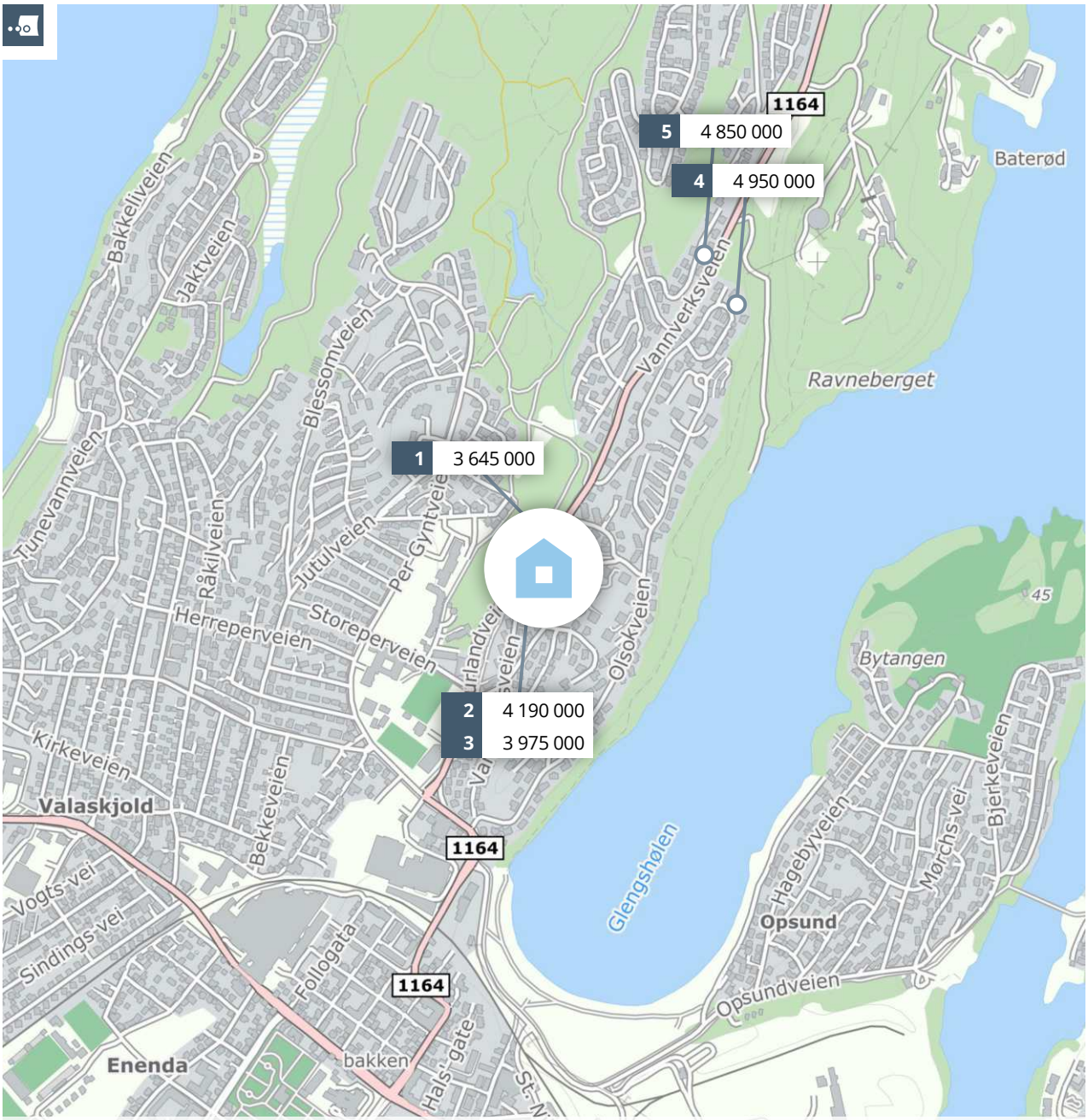
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VANNVERKSVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 11.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 1 BNR 3386 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KURLAND

Verdivurdert til

4 550 000

-	4 550 000	21 770
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	209 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						847 m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vannverksveien 53				15.03.2022	3 490 000	**3 645 000**	0	3 645 000	**22 091**
	165 m²	1960	858 m²	3 sov						
2	Vannverksveien 43				20.06.2024	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**22 169**
	189 m²	1959	844 m²	3 sov						
3	Vannverksveien 43				22.10.2022	4 170 000	**3 975 000**	0	3 975 000	**21 032**
	189 m²	1959	844 m²	3 sov						
4	Blåbærsvingen 9				05.10.2021	4 740 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**26 757**
	185 m²	1970	1 282 m²	4 sov						
5	Roseberget 13				24.11.2021	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**25 936**
	187 m²	1981	779 m²	4 sov						

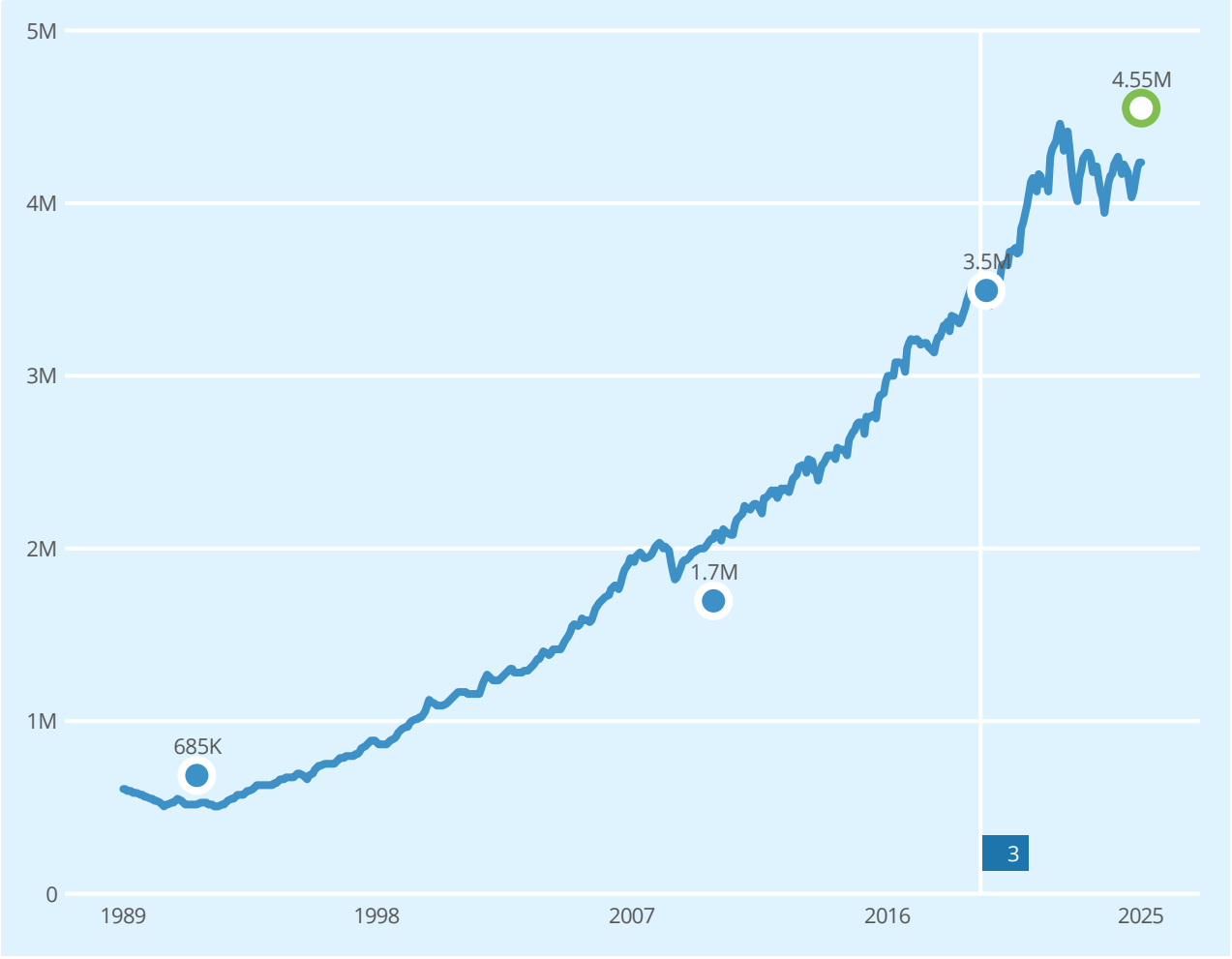
1. etg: gang, stue, vaskerom, bod,
1. etg hybel: stue, soverom, kjøkken og bad. 9400,- inkl alt.
2. etg: stue, soverom, soverom, bad 2022.

Varmepumpe og vedovn.

Jacuzzi med følger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2021		24.08.2021	-	151 380	-	151 380	4
05.10.2019	28.10.2019	05.12.2019	3 750 000	3 500 000	0	3 500 000	
06.08.2009	30.04.2010	05.07.2010	1 900 000	1 700 000	-	1 700 000	
28.04.1992		28.04.1992	-	685 000	-	685 000	
02.07.1990		02.07.1990	-	750 000	-	750 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Eneboliger til salgs i 1727 SARPSBORG nå

3
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 100 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

64
dager

Eneboliger solgt i 1727 SARPSBORG siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

5.2M
5.0M
4 747 000 Prisantydning i snitt
4 615 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 256 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

24 360 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

21 770 Vannverksveien 49
Totalpris 4 550 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Vannverksveien 49
1727 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 11/05/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 3386
Hjemmelshaver:	Niklas Olsen Palacio
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	847,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	17 878,45 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1960

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Niklas Olsen Palacio
Tilstede under befaringen:	Niklas Olsen Palacio, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med en liten gruset parkeringsplass ved garasjen. Trapp i terreng og heller på fremsiden av boligen. Store plenarealer og varierende beplantning for øvrig på tomten.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur virker å være konstruert i betong og ligger dels under terreng og dels synlig. Støpt etasjeskille. Yttervegger oppført i ytong-blokker som er forblendet med tegl samt felter med liggende panel. Vinduer med varierende alder og materiale. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger samt sammenføyde i møne. Kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bygningsdeler og rom i boligen fremstår med varierende alder, tilstand og utførelse. Oppusset stue og kjøkken fremstår funksjonelt, men med noe mer bruksslitasje enn normalt ut ifra alder. Utvendig er det behov for fornyinger og vedlikehold. Bad i 1.etg fra 2023 har enkelte avvik fra krav som gjaldt da dette ble etablert. Bad og vaskerom i u.etg er ikke komplette våtrom. Nevnte forhold er ikke en komplett oppsummering og rapporten må leses i sin helhet for å få et komplett inntrykk av boligens tilstand ut ifra det vurderinger som er gjort.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Elektrisk gulvvarme i entré/trappegang og bad 1.etg.

BRANNSIKKERHET:
-Brannslukningsapparat plassert i begge etasjer.
-Det mangler røykvarslere i boligen. Det skal være minst én i hver etasje, men det anbefales flere.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Eierskifterapport for boligen fra 2019. Utarbeidet av undertegnede.
Sarpsborg Kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ/TRAPP 13,7m²: mdf-plater, slett hvitmalt, fliser
STUE/GARDEROBE 22,5m²: panelplater, slett hvitmalt, laminat
VASKEROM/DUSJ/TOALETT 14,2m²: malt murpuss, malt betong, plastheller over betong
2 BODER 6,7m² og 6,5m²: malt murpuss, malt betong, malt betong
MELLOMGANG MED VASKEMASKIN 1,2m²: tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, plastheller
GANG 3,7m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
BAD 3,7m²: malt murpuss, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM 3,9m²: malt murpuss/panel, slett hvitmalt, laminat
ENTRÉ/STUE 18,7m²: mdf-plater, slett malt, laminat

1.etg:
TRAPP/GANG17,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 8,9m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED BAD 12,1m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
SOVEROM MOT VEIEN 10,7m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
STUE/KJØKKEN 47,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Det kan planlegges fornyinger av eldre rom og bygningsdeler.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré 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.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard.
-Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til fallsikring og det mangler håndløper langs vegg.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgene ble opplyst av tidligere eier ved utarbeidelse av forrige tilstandsrapport:

2013:
-Fornyet drenering og utvendig fuktsikring rundt huset. Utført på egeninnsats.

2014:
-Skiftet taktekking og beslag. Utskiftning av deler av bordtak og taksperrer. Nye takrenner og nedløp. Utført på egeninnsats.

Dagnes eier har opplyst om:

2021:
-Rehabilitering av skorstein- Ferdigattest fremvist.

2023:
-Endret plassering av kjøkken og oppussing av dette og stuen. Utført på egeninnsats.
-Etablering av dagens bad i 1.etg. Dokumentasjon fra Cichosz Krzysztof fremvist for membran og flislegging.

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

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	104				90	14
1.Etasje	102			34	102	
SUM BYGNING	206			34	192	14
SUM BRA	206					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
SUM BRA	17					

BRA-i:

U.ETASJE: entré/trapp, stue/garderobe, vaskerom/dusj/toalett, 2 boder, mellomgang, gang, bad, hybelkjøkken, soverom, stue/entré.
1.ETASJE: trapp/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,17-2,35 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,31-2,41 meter.

-Det var ikke tilgang til å gå inn i garasjen på befaringen og arealet er hentet fra tilstandsrapport som undertegnede utarbeidet i 2019.

©mstr.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
Garasjen var ikke tilgjengelig pga defekt port på befaring. Beskrivelse er hentet fra Eierskifterapport fra 2019. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

-Støpt gulv mot grunnen.
-Murte vegger under terreng.
-Ytong-elementer i takkonstruksjon. Tekket med sveiset asfaltbelegg.
-Vippeport som dels er løs fra ramme.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

11/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Grunnmur virker å være konstruert i betong og ligger dels under terreng og dels synlig.

Merknader:
-Det er påvist noen sprekker i muren og den største er observer på nord-østre hjørne. Dette virker å være en endre setningsskade, men denne og øvrige sprekker bør utbedres for så holdes ved tilsyn for eventuelle ytterligere oppsprekking.
-Grunnmuren har felter med avflassing, avskalling samt overnevnte sprekker og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir mulighet for fuktopptrekk i konstruksjonen.
-Det er synlig grunnmursplast som er fra 2013. Plasten har punktvise skader og her kan vann renne inn mellom plasten og muren og gir fuktopptrekk i konstruksjon under terreng.
-Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering og denne ligger nedgravd og kan ikke kontrolleres. Innvendig saltutslag og avflassing indikerer nedsatt funksjon, men dette kan også ha oppstått før dagens drenering ble lagt. Bør holdes ved tilsyn.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, heller, terrasse og jord/plen inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen av varierende alder.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Vann fra taknedløp som ledes til rør i grunnen gir risiko vanninntrenging i kjeller hvis rørene tettes og disse er ikke sikret mot dette med rist eller lignende. Kommunen kan også pålegge utkobling av disse for å redusere belastning på det offentlige nettet.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Yttervegger oppført i ytong-blokker som er forblendet med tegl samt felter med liggende panel.

Merknader:
-Tegl-fasader har stedvis sprekker i fuger og avskallinger på teglstein. Dette kommer som oftest av alder- og værslitasje og reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging. Utbedringer og vedlikehold kan påregnes.
-Det er ikke etablert god lufting bak kledning der det er er felter med panel. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Festemateriell er slått/skrudd dypt inn i kledningsbord og dette gir økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold enn normalt.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

U.etg:
Vinduer og en ytterdør med 2-lags isolerglass i plastkarmer, merket med årstall fra 2014-17. En eldre ytterdør. Ett vindu med 2-lags glass fra 1992. Vinduer fra byggeår med enkle glass i vaskerom, bad og boder. Felter med glassbyggerstein i entré/stue.

1.etg:
Vindu i trappegang med 3-lags glass fra 1979. Vindu på soverom mot veien med 2-lags glass fra 2006 og vindu på det andre soverommet og badet fra 2011. Vindu på kjøkken med 2-lags glass fra 2020. Skyvedør til terrasse med 2-lags glass i plastkarm fra 2021.

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Stedvis er det ikke helt tett mellom utvendig omramming/tetting og det er ikke montert beslag under alle vinduer og eldre ytterdør og enkelte beslag er løse. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging.
-Vinduer med enkle glass fra byggeår har slitasje og ett er knust. Disse samt de eldste vinduene med isolerglass er modne for utskiftning.
-Felter med glassbyggerstein kan anses som kuldebroer i konstruksjonen og er lite energieffektive.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med sperrer anlagt på yttervegger og knevegger samt sammenføyde i møne. Kaldt loft over 1.etg.

Merknader:
-Det er synlige planavvik og svanker på takplater samt synlig misfarging og sverting på trevirke på loftet. Dette er ytterligere beskrevet ved vurdering av loft. Utskiftning av trevirke og oppretting kan påregnes ved tiltak med taktekking.
-Deler av spalter i takutstikk er smale eller tettet og dette begrenser ventilering og opptørkingsevne for kondens og eventuell annen fukt som kan oppstå på loftet.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg fra 2014. Inspisert fra stige i takfot på baksiden av huset.

Merknader:
-Tekking er stedvis løs i overgang mot takrenne og denne kan løsne ytterligere ved kraftig vind. Det er stedvis tegn til svekkelse i skjøter. Stedvis buler tekking opp pga ujevnheter i undertak.
-Overnevnte forhold gir økt risiko for vanninntrenging over tid og er typiske tegn på at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Ufagmessig utførelse er årsak til overnevnte forhold.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige i 1.etg.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er mye misfarging og sverting på trevirket på loftet og dette kommer som oftest av kondens pga luftlekkasjer fra oppvarmet rom fordi det er manglende eller utett dampsperre. Kjøkkenventilator slipper fuktig luft ut på loft og det er ikke tett overgang ved rør for lufting av avløpet.
-Begrenset ventilering bidrar også til nedsatt evne for opptørking av overnevnte kondensproblemer.
-Isolasjon mot oppvarmet rom er stedvis ikke godt tilpasset konstruksjonen og deler er tråkket sammen. Dette kan føre til varmetap i oppvarmet rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 34m²:
Utgang fra stue til terrasse i flere nivåer som virker å være anlagt på eldre skiferterrasse. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning.

Merknader:
-Terrassegulv har synlige skjevheter som indikerer enkelt utført eller ustabil understøttelse. Gulvet fremstår også noe uferdig i området ved boblebad og manglende overflatebehandling har også ført til sprekker og slitasje.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverket er lavere enn tidligere krav på 0,9 meter også. Fallsikring er ikke ivaretatt.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom/dusj/toalett

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Malt murpuss/betong på vegger og i taket.

INNREDNING/UTSTYR:
-Innredning med slette fronter, laminat benkeplate og kum i stål med 2-greps blandebatteri.
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett.

Merknader:
-Vegger har avflassing og saltutslag som følge av ytre fuktpåvirkninger.
-Himling har ujevnheter og avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Innredning har skjevheter, skader og svelling. Dusjkabinett har slitasje.
-Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom om bør etableres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist flekker eller andre skader.

Betonggulv med plastheller over. Sluk plassert ved innredning.

Merknader:
-Det er lokalt fall ved sluket, men plastheller og ujevnheter i gulv gjør at eventuelt bruks- og lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet.
-Det betonggulv er synlig så har dette avflassing og noe saltutslag som følge av underliggende fuktpåvirkning da eldre eldre gulv som oftest ikke er uført med fuktsikring mot grunnen.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre støptjenssluk.

-Funksjonell avrenning i sluk
-Tilstøtende konstruksjoner er av mur/betong og hullboring ble derfor ikke utført.

Merknader:
-Rommet har ikke vanntett gulv eller vanntette vegger i våtsoner og dette gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. Rommet er ikke bygget som et våtrom, men bruken tilsier at dette bør rehabiliteres og bygges opp som et komplett fuktsikkert våtrom.
-Sluket har rust og forventet brukstid har passert. Plastheller og deler av innredningen er plassert over sluket dette begrenser mulighet for jevnlig rengjøring slik at sluket ikke tetter seg.

7.2 Bad u.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Malt murpuss/betong på vegger og i taket.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Vegger har avflassing og avskallinger og er heller ikke vanntette. Risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Himling har ujevnheter og avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Vindu i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har fuktskader.
-Badet har ikke avtrekk. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning og risiko for fuktskader og redusert kvalitet på inneluften er til stede.
-Innredning har fuktskader og slitasje.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert ved dusjkabinett.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis avskallinger og sprukne fuger.
-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.
-Gulv sluk ligger 30mm lavere enn gulv ved dør, men det kunne ikke kontrolleres godt under dusjkabinett da dette ikke kunne flyttes nok. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre støpejernssluk.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende konstruksjoner er av mur/betong og hullboring ble ikke utført.

Merknader:
-Rommet har ikke vanntett gulv eller vanntette vegger i våtsoner og dette gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. Rommet er ikke bygget som et våtrom, men bruken tilsier at dette bør rehabiliteres og bygges opp som et komplett fuktsikkert våtrom.
-Sluket har rust og forventet brukstid har passert.

7.3 Bad 1.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil med belysning over servant. Høyskap på siden
-Dusj på vegg med dør og vegg av glass mot dusjhjørne
-Vegghengt toalett.

Merknader:
-Noe svelling i bunn av dør inn til badet.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

-Topp slukrist ligger 45mm lavere en gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført til døren. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:
-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne og krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke oppfylt.
-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fallforhold på 1:100. Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er oppfylt hvis membran går 15mm over ferdig gulv ved dør og 25mm over øvrige deler av gulv i ytterkanter. Dette er ikke dokumentert. I tillegg hindrer dusjvegg og dør for at vann kan renne til sluket.
-Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-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.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det er fremvist dokumentasjon for utførelse av membran i form av sjekklister samt våtromsertifikat for den den har utført arbeidet.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Hybelkjøkken

TG 2 8.1 Hybelkjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Ventilator trekker svakt ved test med papirark. Dette kan gir økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrret platetopp og stekeovn. Komfyrvakt installert.

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har slitasje, svelling og skjevheter som tilsier at forventet brukstid har passert. Overflater i rommet har tilsvarende slitasje.
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark. Dette kan gir økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging.

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate.
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, micro, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Kjøkkeninnredning er ufagmessig montert og skjeve fronter og utette gjæringer på benkeplate er eksempler på dette.
-Stedvis sår i fronter samt utett gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Sensor til komfyrvakt henger ikke på vegg og vil ikke stenge strøm ved høy varme på platetopp.
-Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var et krav da kjøkken og røropplegget ble skiftet.
-Ventilator slipper luft ut på loftet og tilfører kondens. Dette må føres til det fri.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malt murpuss/betong og varierende plater på vegger. Malt betong og slett hvitmalte tak.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.
-Stedvis er det ujevnheter og avskallinger i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Gulver har fliser, laminat, betong, belegg og plastheller.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Tilfaregulv har knirk og skjevheter. Dette er konstruksjoner som er utsatt for innkapsling av fukt og bør åpnes ved fornyinger for ytterligere undersøkelser.
-Ujevnheter i betonggulv er ofte årsak til knik og fjæring i overliggende gulvdekke.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i stue/entré.

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Papp som ligger mellom muren og påforing er merkbart noe fuktig.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjoner mot vegger samt tilfaregulv.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft og luftgjennomstrømning i flere rom og våtrommene har ikke tilfredsstillende avtrekk. Dette kan bidra til tidvis høy luftfuktighet i rom under terreng som igjen kan føre til negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1960-2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel til 1.etg i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.
Vanntilførsel i u.etg i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern.

-Stoppekran er plassert og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Eldre kobberrør og støpejernsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Spalte som er etablert for synliggjøring av eventuelle lekkasjer er tett og eventuelle lekkasjer vil ikke oppdages tidlig.
-Lufting for avløp er ført til det fri over tak, men med en utett overgang på loftet som vil føre fuktig luft ut på loft og føre til kondens. Manglende isolering av røret vil også føre til kondensvann som kan skade underliggende himling.
-I u.etasje er vaskemaskin plassert i mellomgang. Rommet har ingen lekkasjesikring og ved lekkasjer så vil fuktskader kunne oppstår på tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004 og 2011

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004 er plassert i bod som har sluk som lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2011 er plassert i mellomgang uten lekkasjesikring.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Varmtvannsbereder i mellomgang er ikke sikret mot lekkasjer og ved eventuelle lekkasjer så vil skader fuktskader oppstå i rommet og potensielt i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Eier opplyser at det ikke er nedgravd oljetank på eiendommen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte monter på bad i 1.etg.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid.
-Det er ikke tilfredsstillende avtrekk fra bad og vaskerom/dusj/toalettrom i u.etasje. Dette kan føre tidvis høy luftfuktighet i boligen som igjen kan gi negative konsekvenser bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Nyere sikringspanel med automatsikringer i u.etg. 6 kurser. Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer i 1.etg. 14 kurser. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-2.etg: Montert nye jordfeilautomater, trukket nye ledninger, montert nye stikk, brytere og dimmere, ny komfyrvakt, montert downlights, nytt elektrisk bad med varmekabler.
1.etg: Montert nytt fordelerskap til hybel med jordfeilautomater, lagt opp nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel. Utført av Lundell installasjon AS, datert 23.09.2024.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.04.2006.

Merknader:
-Det er ikke tett rundt alle innføringer i sikringsskapet.
-Kursfortegnelse i sikringsskap er ikke oppdatert og fordelingsskap i u.etg mangler fortegnelse.
-Det ble observert stedvis mangelfull festing av kabler.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til plantegninger fra byggesaksarkivet så er hybelkjøkken i u.etg betegnet som disponibelt rom og er ikke godkjent som kjøkken uten at det etableres vindu og søkes tillatelse om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Kjøkken og bad i 1.etg har fått endret plassering og størrelse og den forbindelse er det fjernet en ytterdør og dette er en søknadspliktig fasadeendring.
-Terrasse og støttemur forbundet med denne har annen størrelse og plassering enn hva som er vist på tegninger.
-Felter med glassbyggerstein i stue i u.etg gir ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys i henhold til krav til rom for varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Rehabilitering av skorstein - gnr 1 bnr 3386 - Vannverksveien 49. Datert 20.05.2021.
-Det foreligger tillatelse til bruksendring av deler av u.etg. Datert 28.08.2019. Det er ikke søkt om ferdigattest for tiltaket og dette må gjøres for å avslutte byggesaken.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist noen sprekker i muren og den største er observer på nord-østre hjørne. Dette virker å være en endre setningsskade, men denne og øvrige sprekker bør utbedres for så holdes ved tilsyn for eventuelle ytterligere oppsprekking. -Grunnmuren har felter med avflassing, avskalling samt overnevnte sprekker og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir mulighet for fuktopptrekk i konstruksjonen. -Det er synlig grunnmursplast som er fra 2013. Plasten har punktvise skader og her kan vann renne inn mellom plasten og muren og gir fuktopptrekk i konstruksjon under terreng. -Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering og denne ligger nedgravd og kan ikke kontrolleres. Innvendig saltutslag og avflassing indikerer nedsatt funksjon, men dette kan også ha oppstått før dagens drenering ble lagt. Bør holdes ved tilsyn.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Vann fra taknedløp som ledes til rør i grunnen gir risiko vanninntrenging i kjeller hvis rørene tettes og disse er ikke sikret mot dette med rist eller lignende. Kommunen kan også pålegge utkobling av disse for å redusere belastning på det offentlige nettet.
2.1	Yttervegger
	-Tegl-fasader har stedvis sprekker i fuger og avskallinger på teglstein. Dette kommer som oftest av alder- og værslitasje og reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging. Utbedringer og vedlikehold kan påregnes. -Det er ikke etablert god lufting bak kledning der det er er felter med panel. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Festemateriell er slått/skrudd dypt inn i kledningsbord og dette gir økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold enn normalt.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Stedvis er det ikke helt tett mellom utvendig omramming/tetting og det er ikke montert beslag under alle vinduer og eldre ytterdør og enkelte beslag er løse. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging. -Vinduer med enkle glass fra byggeår har slitasje og ett er knust. Disse samt de eldste vinduene med isolerglass er modne for utskiftning. -Felter med glassbyggerstein kan anses som kuldebroer i konstruksjonen og er lite energieffektive.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er synlige planavvik og svanker på takplater samt synlig misfarging og sverting på trevirke på loftet. Dette er ytterligere beskrevet ved vurdering av loft. Utskiftning av trevirke og oppretting kan påregnes ved tiltak med taktekking. -Deler av spalter i takutstikk er smale eller tettet og dette begrenser ventilering og opptørkingsevne for kondens og eventuell annen fukt som kan oppstå på loftet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Tekking er stedvis løs i overgang mot takrenne og denne kan løsne ytterligere ved kraftig vind. Det er stedvis tegn til svekkelse i skjøter. Stedvis buler tekking opp pga ujevnheter i undertak. -Overnevnte forhold gir økt risiko for vanninntrenging over tid og er typiske tegn på at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Ufagmessig utførelse er årsak til overnevnte forhold.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er mye misfarging og sverting på trevirket på loftet og dette kommer som oftest av kondens pga luftlekkasjer fra oppvarmet rom fordi det er manglende eller utett dampsperre. Kjøkkenventilator slipper fuktig luft ut på loft og det er ikke tett overgang ved rør for lufting av avløpet. -Begrenset ventilering bidrar også til nedsatt evne for opptørking av overnevnte kondensproblemer. -Isolasjon mot oppvarmet rom er stedvis ikke godt tilpasset konstruksjonen og deler er tråkket sammen. Dette kan føre til varmetap i oppvarmet rom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassegulv har synlige skjevheter som indikerer enkelt utført eller ustabil understøttelse. Gulvet fremstår også noe uferdig i området ved boblebad og manglende overflatebehandling har også ført til sprekker og slitasje. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverket er lavere enn tidligere krav på 0,9 meter også. Fallsikring er ikke ivaretatt.

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1.1	Vaskerom/dusj/toalett Overflate vegger og himling
	-Vegger har avflassing og saltutslag som følge av ytre fuktpåvirkninger. -Himling har ujevnheter og avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Innredning har skjevheter, skader og svelling. Dusjkabinett har slitasje. -Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom om bør etableres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.1.2	Vaskerom/dusj/toalett Overflate gulv
	-Det er lokalt fall ved sluket, men plastheller og ujevnheter i gulv gjør at eventuelt bruks- og lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluket. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet. -Det betonggulv er synlig så har dette avflassing og noe saltutslag som følge av underliggende fuktpåvirkning da eldre eldre gulv som oftest ikke er uført med fuktsikring mot grunnen.
7.2.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Vegger har avflassing og avskallinger og er heller ikke vanntette. Risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Himling har ujevnheter og avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Vindu i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har fuktskader. -Badet har ikke avtrekk. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning og risiko for fuktskader og redusert kvalitet på inneluften er til stede. -Innredning har fuktskader og slitasje.
7.2.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis avskallinger og sprukne fuger. -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. -Gulv sluk ligger 30mm lavere enn gulv ved dør, men det kunne ikke kontrolleres godt under dusjkabinett da dette ikke kunne flyttes nok. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne og krav om at bruksvann skal ledes til sluk er ikke oppfylt. -Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fallforhold på 1:100. Krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er oppfylt hvis membran går 15mm over ferdig gulv ved dør og 25mm over øvrige deler av gulv i ytterkanter. Dette er ikke dokumentert. I tillegg hindrer dusjvegg og dør for at vann kan renne til sluket. -Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -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. r og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
8.1	Hybelkjøkken Hybelkjøkken
	-Kjøkkeninnredning har slitasje, svelling og skjevheter som tilsier at forventet brukstid har passert. Overflater i rommet har tilsvarende slitasje. -Ventilator trekker svakt ved test med papirark. Dette kan gir økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging.
8.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning er ufagmessig montert og skjeve fronter og utette gjæringer på benkeplate er eksempler på dette. -Stedvis sår i fronter samt utett gjæring på benkeplaten gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Sensor til komfyrvakt henger ikke på vegg og vil ikke stenge strøm ved høy varme på platetopp. -Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper selv om dette var et krav da kjøkken og røropplegget ble skiftet. -Ventilator slipper luft ut på loftet og tilfører kondens. Dette må føres til det fri.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. -Stedvis er det ujevnheter og avskallinger i himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Tilfaregulv har knirk og skjevheter. Dette er konstruksjoner som er utsatt for innkapsling av fukt og bør åpnes ved fornyinger for ytterligere undersøkelser. -Ujevnheter i betonggulv er ofte årsak til knik og fjæring i overliggende gulvdekke.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Papp som ligger mellom muren og påforing er merkbart noe fuktig. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjoner mot vegger samt tilfaregulv. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft og luftgjennomstrømning i flere rom og våtrommene har ikke tilfredsstillende avtrekk. Dette kan bidra til tidvis høy luftfuktighet i rom under terreng som igjen kan føre til negative bygningsmessige og helsemessige konsekvenser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom samt at det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Eldre kobberrør og støpejernsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Spalte som er etablert for synliggjøring av eventuelle lekkasjer er tett og eventuelle lekkasjer vil ikke oppdages tidlig. -Lufting for avløp er ført til det fri over tak, men med en utett overgang på loftet som vil føre fuktig luft ut på loft og føre til kondens. Manglende isolering av røret vil også føre til kondensvann som kan skade underliggende himling. -I u.etasje er vaskemaskin plassert i mellomgang. Rommet har ingen lekkasjesikring og ved lekkasjer så vil fuktskader kunne oppstår på tilstøtende rom og konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Varmtvannsbereder i mellomgang er ikke sikret mot lekkasjer og ved eventuelle lekkasjer så vil skader fuktskader oppstå i rommet og potensielt i tilstøtende rom og konstruksjoner.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid. -Det er ikke tilfredsstillende avtrekk fra bad og vaskerom/dusj/toalettrom i u.etasje. Dette kan føre tidvis høy luftfuktighet i boligen som igjen kan gi negative konsekvenser bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Vaskerom/dusj/toalett Membran, tettesjiktet og sluk
	-Rommet har ikke vanntett gulv eller vanntette vegger i våtsoner og dette gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. Rommet er ikke bygget som et våtrom, men bruken tilsier at dette bør rehabiliteres og bygges opp som et komplett fuktsikkert våtrom. -Sluket har rust og forventet brukstid har passert. Plastheller og deler av innredningen er plassert over sluket dette begrenser mulighet for jevnlig rengjøring slik at sluket ikke tetter seg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Rommet har ikke vanntett gulv eller vanntette vegger i våtsoner og dette gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner. Rommet er ikke bygget som et våtrom, men bruken tilsier at dette bør rehabiliteres og bygges opp som et komplett fuktsikkert våtrom. -Sluket har rust og forventet brukstid har passert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250050

Selger 1 navn
Niklas Olsen Palacio

Gateadresse
Vannverksveien 49

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1727

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: EIKA

Polise/avtalenr.: 7078300

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250050

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har papirer på våtroms sertifikat av murer som har gjort jobben. Jeg selv har gjort grov arbeidet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nytt til bad og kjøkken

Arbeid utført av: PÅL VEIBY RØRLEGGERSERVICE

Filer

Fakturautskrift_61335086.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I hybel var det sprekk i muren pga ingen blekk på utstikker over inngangsparti. Dette er rettet opp i av meg selv.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipe på utsiden i teglstein. Men er ny peis og syrefast rør innvendig.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I muren nede i leilighet og pipen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har installert nytt elektrisk i sammenheng med oppussing.

Filer

Samsvars erklæring Palacio.pdf

Document reference: 193250050

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har pusset opp selv når det kommer til tømrerarbeid

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har laget platting/terrasse selv

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Denne er det godkjent bruksendring på

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250050

Tilleggskommentar

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250050

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niklas Olsen Palacio	92b2d5e292ebcdc93922de6d6f41997f2a4ae4d0	22.04.2025 14:42:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250050

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Vannverksveien 49

Nabolaget Kurland - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	20 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 6.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vannverksveien Linje 130, 142	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	16 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	6 min 0.5 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	10 min 0.9 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	7 min
Kiwi Kurland	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	20 min
Vitusapotek Sarsborg	19 min
Sarpsborg Vinmonopol	19 min

SPORT

Sarpsborg fotballk	5 min
Kurland skole	7 min
SATS Sarpsborg	20 min
SKY Fitness Sarpsborg	22 min

«Meget sentralt, men rolig område. Populært.»

— Sitat fra en lokalkjent

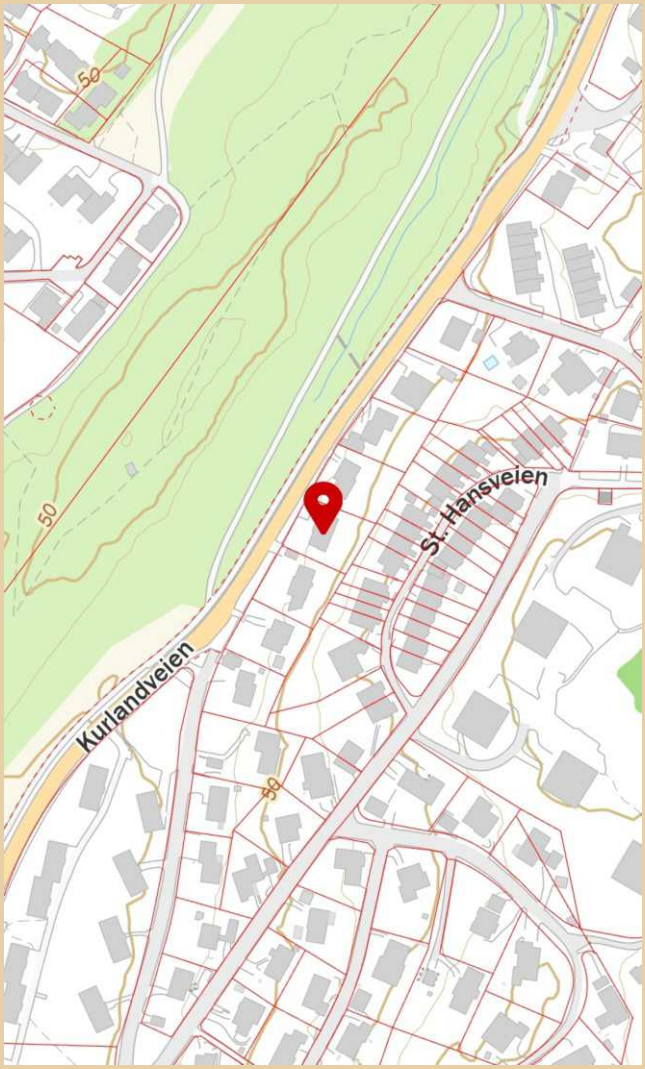
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

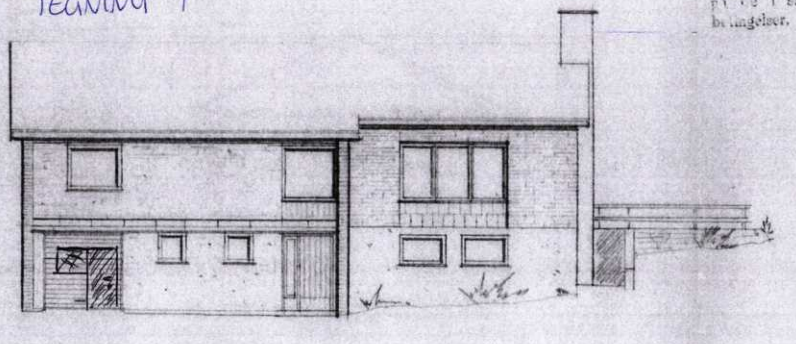


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

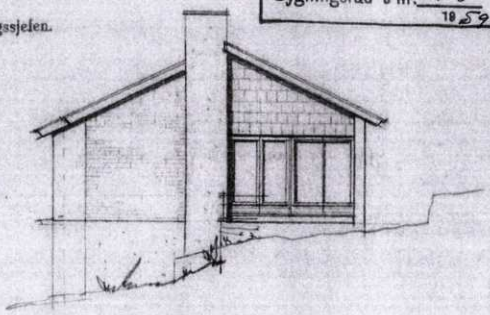
TEGNING 1

APPROBERT
i Sarpsborg byggningsråds møte 18 AUG. 1959
på vedlagt skriv av 1918 nevnte bygningsløer.
Bygningssjefen.

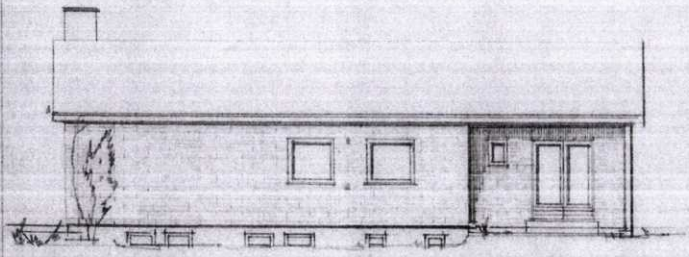
Sarpsborg
Bygningsråd J nr. 148
1959



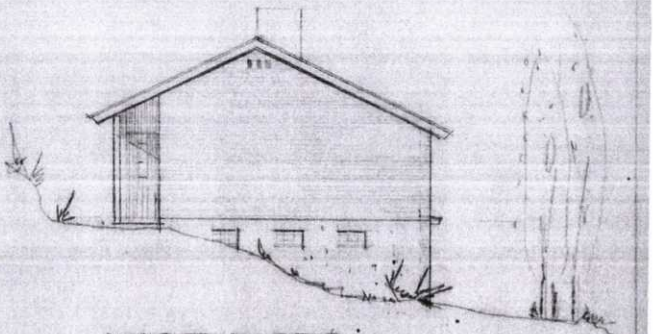
MOT VEST (Kjøreveien)



MOT SYD



MOT ØST

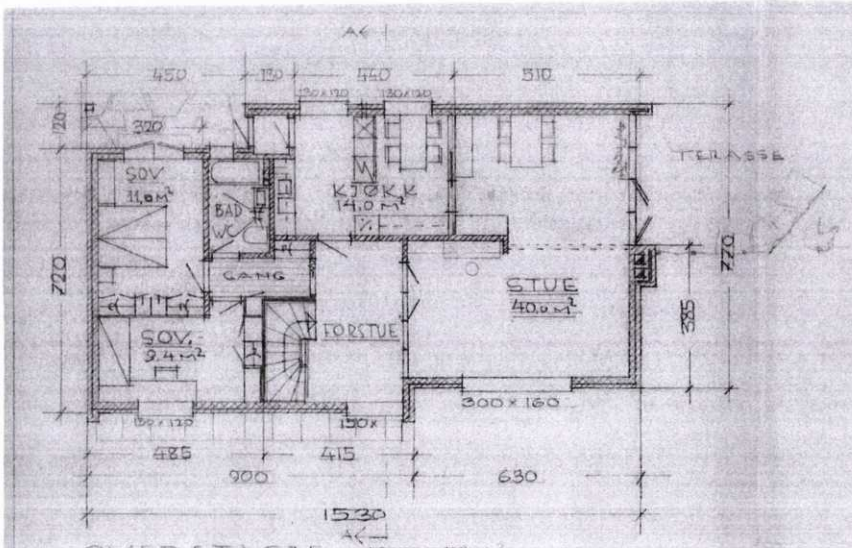


MOT NORD

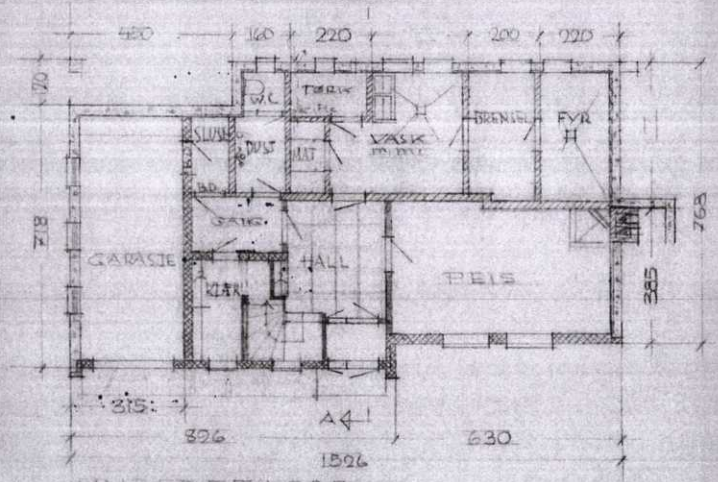
ANMELDELSESTEGNING
HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG

M= 1:100

SARPSBORG, AUG. 1959

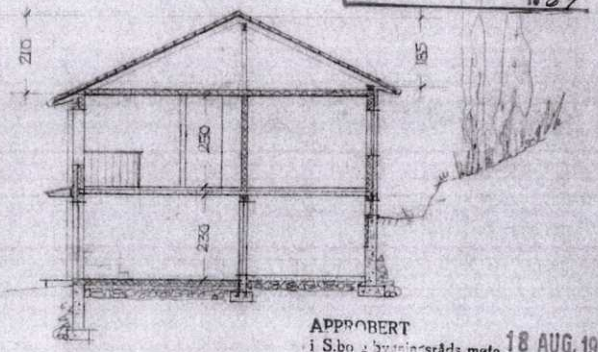


OVERETASJE – AREAL 118,7 M²



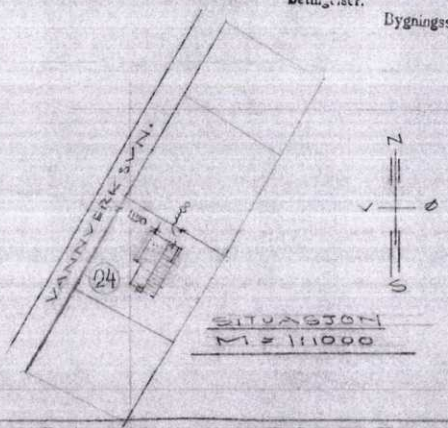
UNDERETASJE

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 148
10 57



SNITT A-A

APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 18 AUG. 1959
på d i skriv av 1918 nevnte
beli sser.
Bygningssjefen.



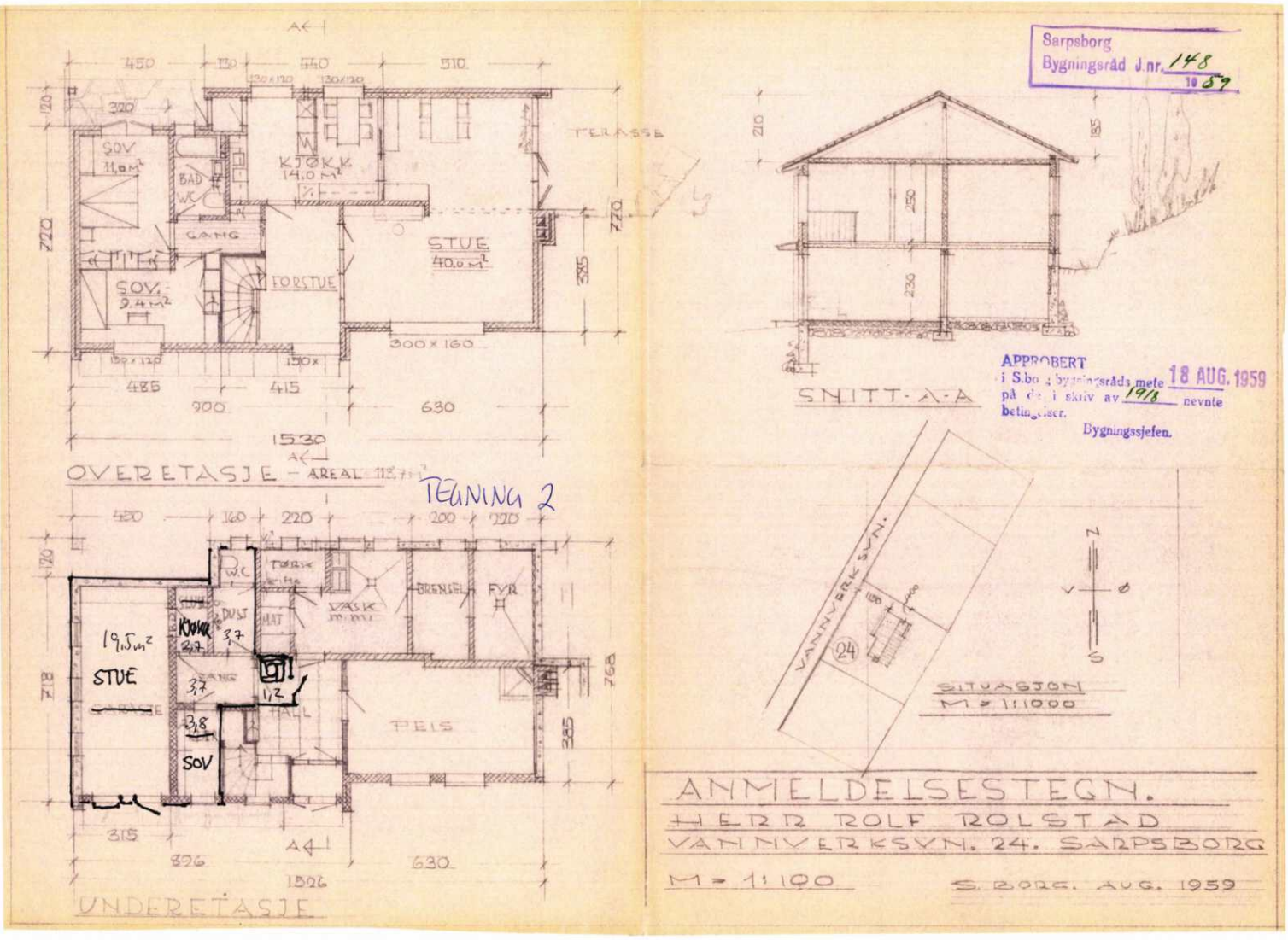
SITUASJON
M = 1:1000

ANMELDELSESTEGN.

HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG

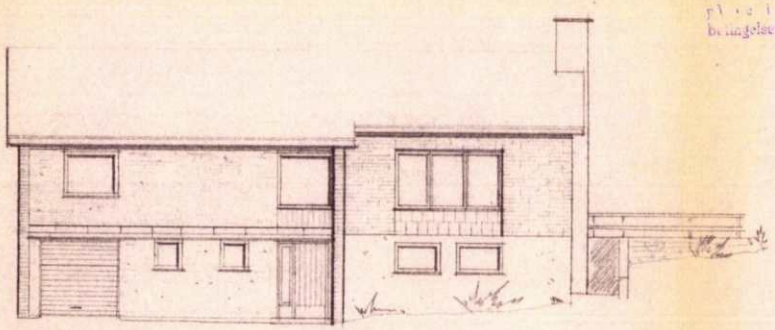
M = 1:100

S. BORG. AUG. 1959

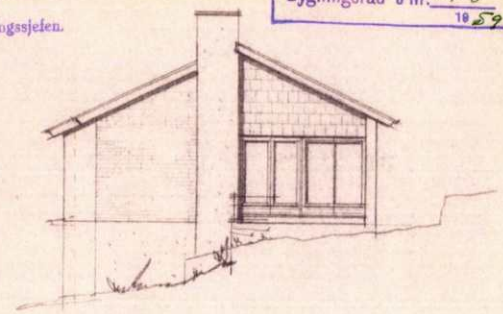

A
450
130
540
510
320
SOV
11,8m²
BAD
WC
KJØKK
14,0 m²
TERRASSE
GANG
STUE
40,0 m²
SOV
9,4 m²
FORSTUE
300 x 160
485
415
900
630
1530
720
385
OVERETASJE – AREAL
TEGNING 2
450
160
220
200
220
WC
TØRK
VASK
BRENSEL
FYR
DUSJ
MAT
19,5m²
STUE
Kjøkk
2,7
3,7
3,7
1,2
GANG
HALL
3,8
SOV
PELS
812
768
385
315
826
630
1506
UNDERETASJE
210
185
250
230
SNITT A-A
Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 148
1959
APPROBERT
i S.bo Bygningsråds møte 18 AUG. 1959
på de i skriv av 1918 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.
VANNVERKSVN.
24
18
N
V
Ø
S
SITUASJON
M = 1:1000
ANMELDELSESTEGN.
HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG
M = 1:100
S. BORG. AUG. 1959

APP[illegible]
i S[illegible]bygningsrådsmøte 18 AUG. 1959
[illegible] i skriv av 1918 nevnte
bestemmelser.
Bygningssjefen.

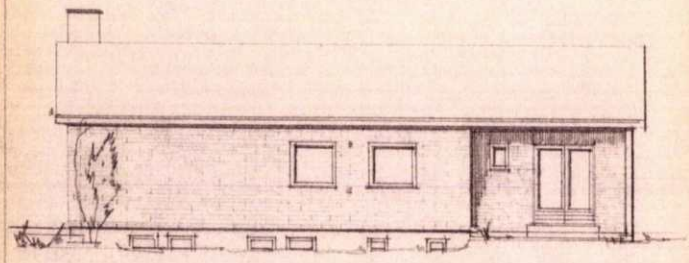
Sarpsborg
Bygningsråd J nr. 148
1959



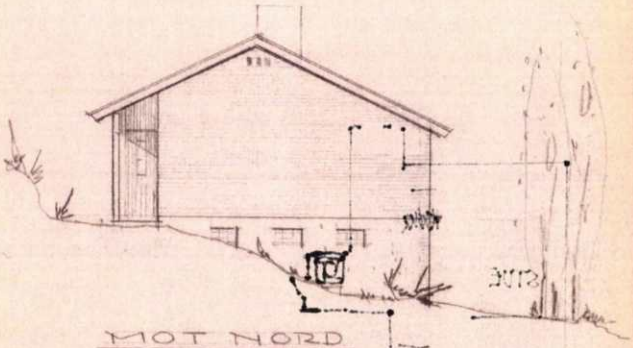
MOT VEST (Vannverksvn)



MOT SYD



MOT ØST



MOT NORD

ANMELDELSESTEGNING
HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG

M= 1:100

SARPSBORG, AUG. 1959

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

Utskriftsdato: 11.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 847 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 844 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

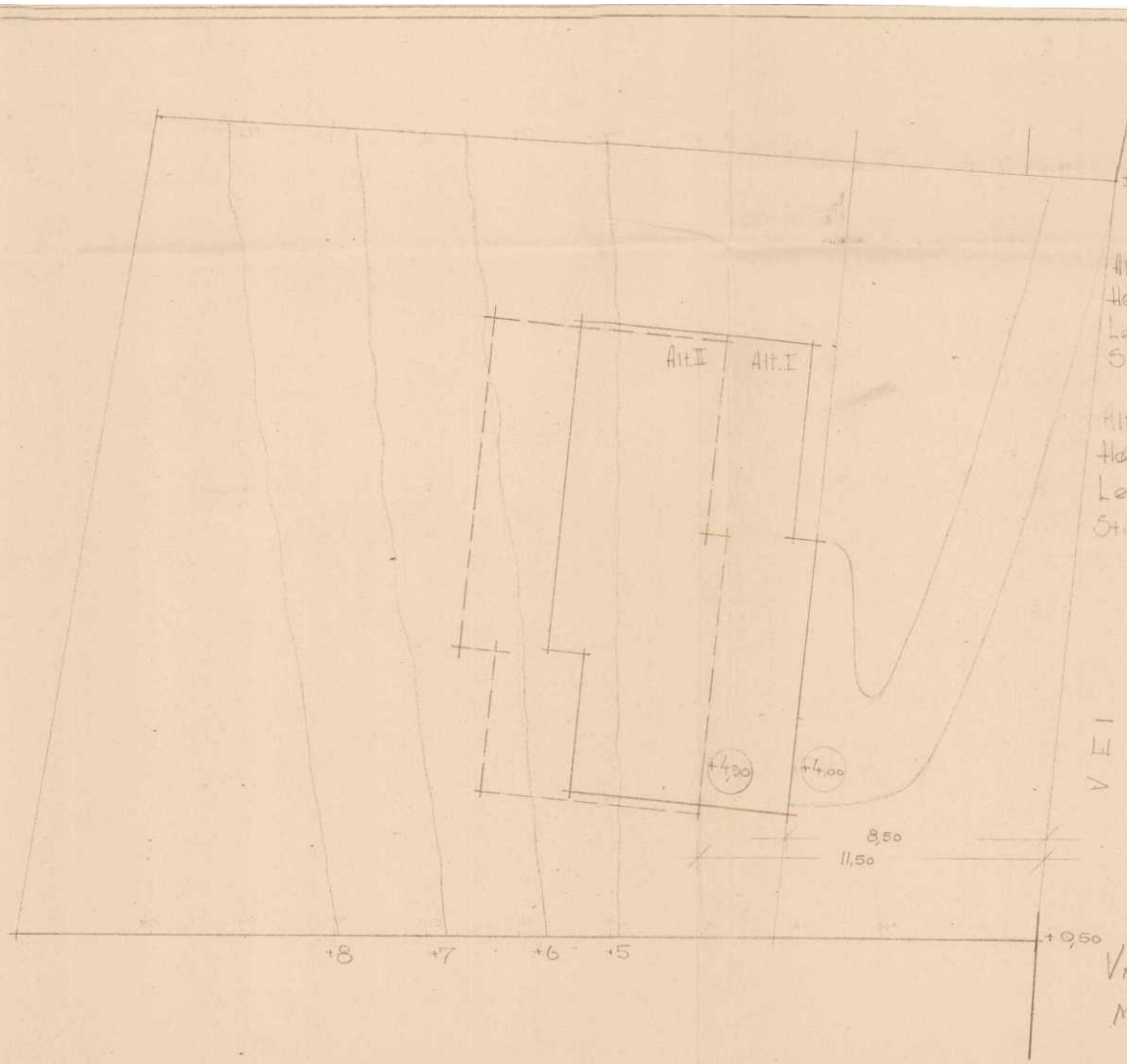
Delareal 206 m^2
KPHensynsonenavn H210_Veg
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 841 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_21
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 641 m^2
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 847 m^2
KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare Ras- og skredfare

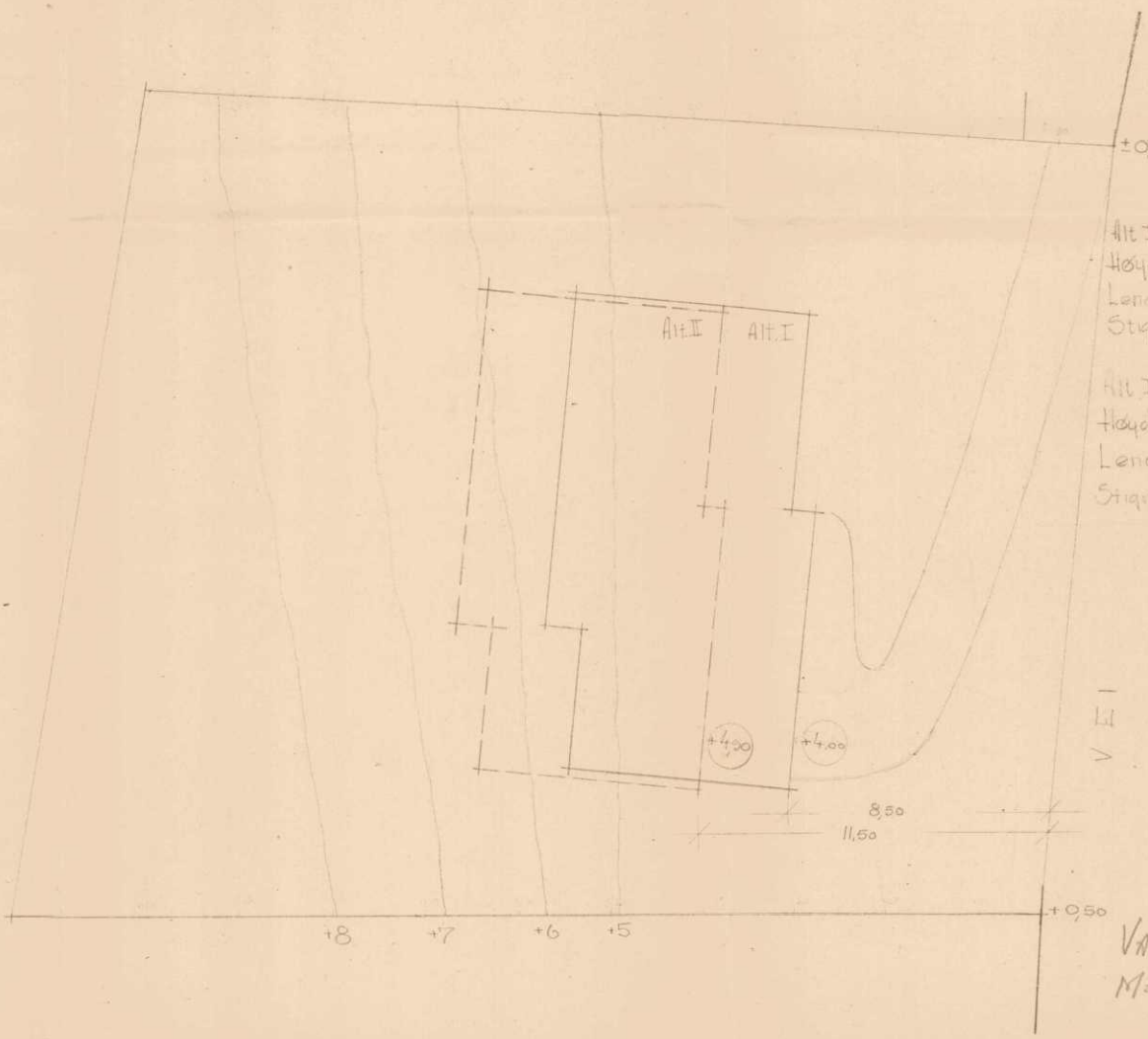
Delareal 4 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende



Alt I
Høydediff. 4,00 m.
Lengde vei: 24 m.
Stigningsforh. 1:6.

Alt II
Høydediff 4,30 m.
Lengde vei: 26
Stign 1:5,3

VANNVERKSVN. 49
M= 1/100



Alt I
Høydediff. 4,00m.
Lengde vei: 24 m.
Stigningsforh. 1:6.

Alt II
Høydediff 4,90 m.
Lengde vei: 26
Stign: 1:5,3

VATNVERKSVN. 49
M=1/100.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3386		
Utskriftsdato	11.03.2025	**Antall datasett**	19

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

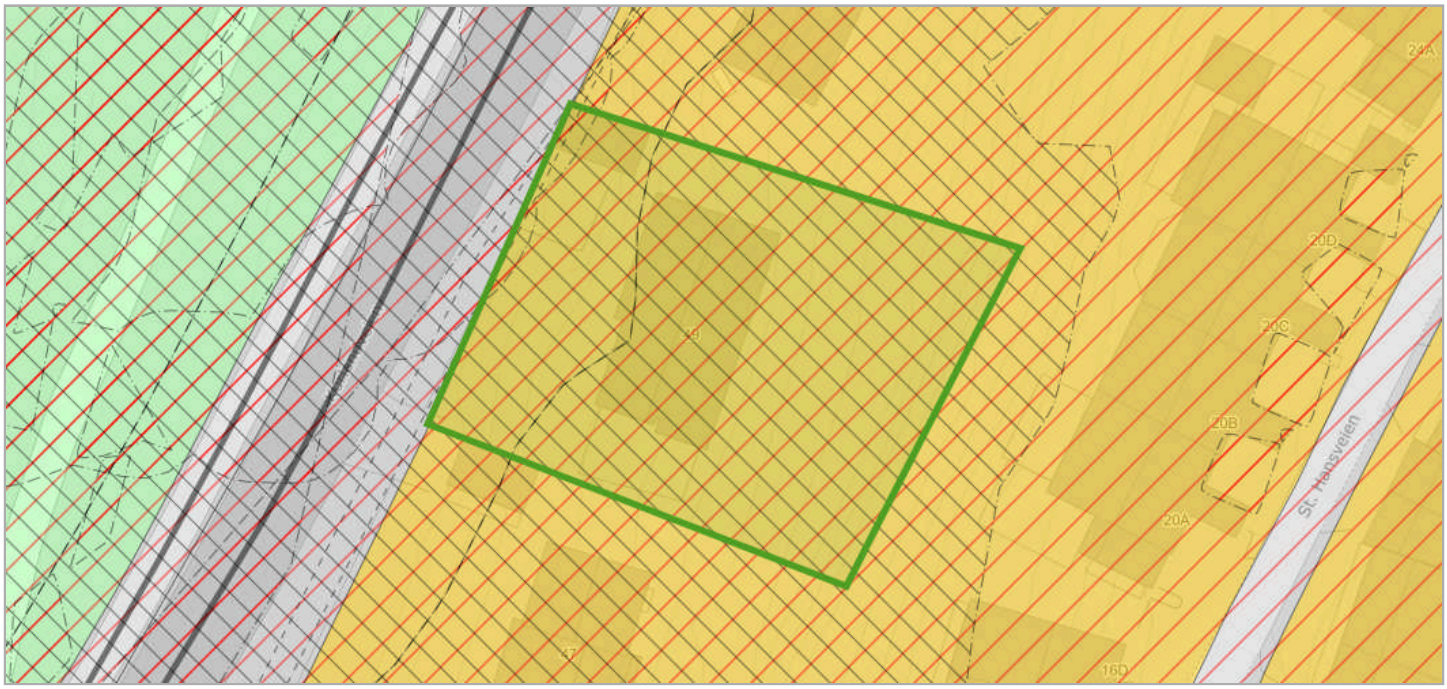
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

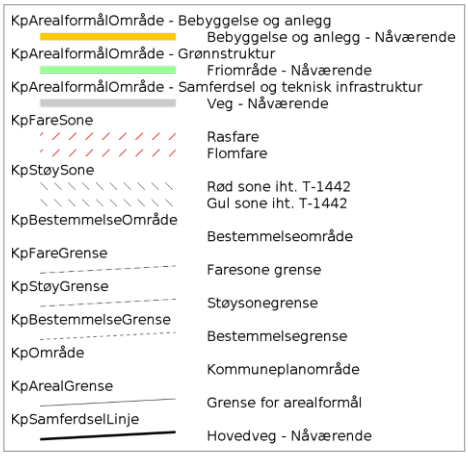
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_21

Faresone

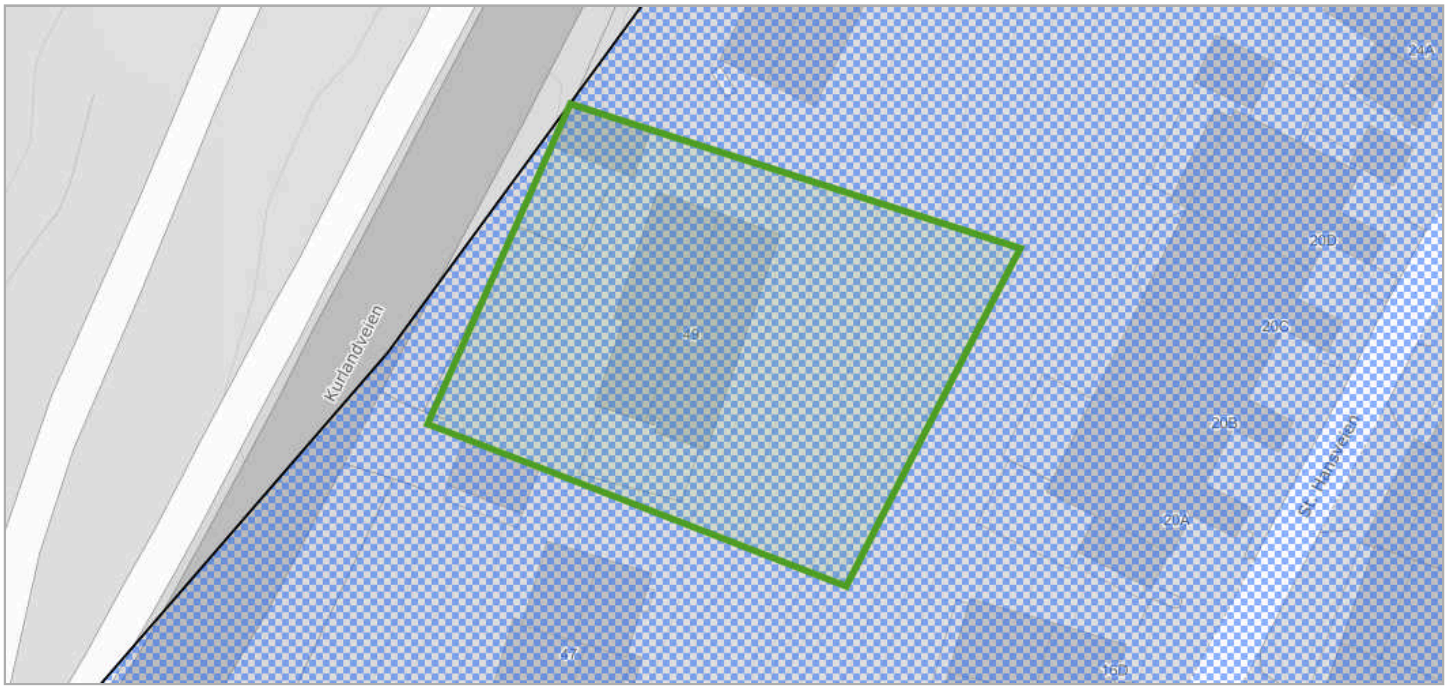
Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

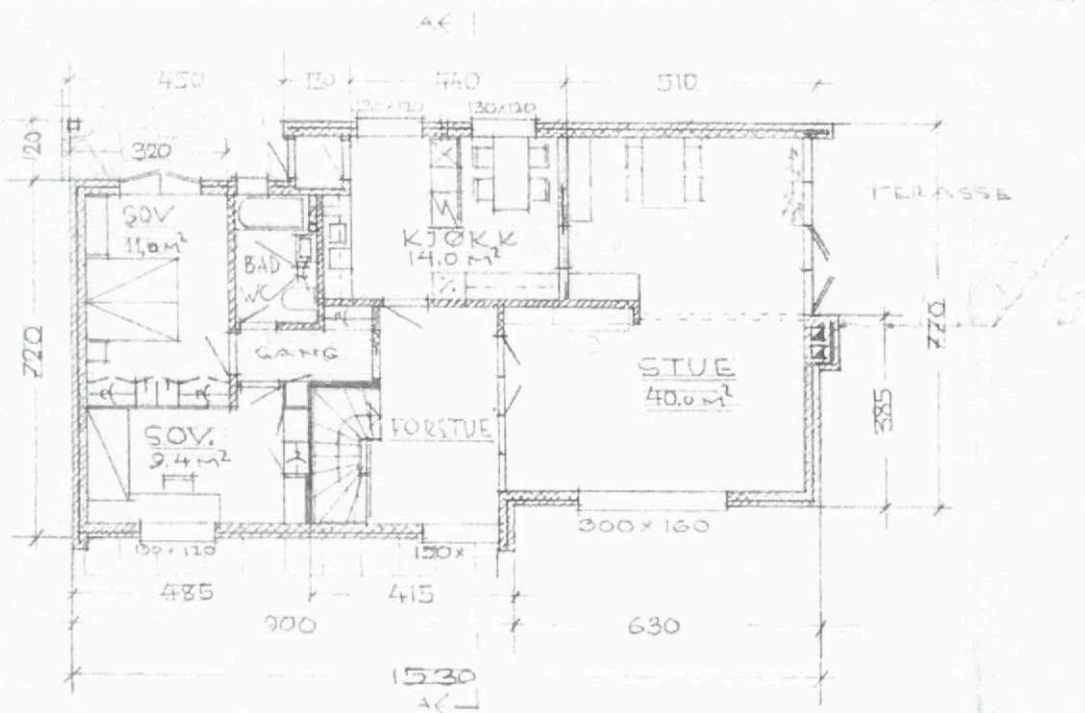
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

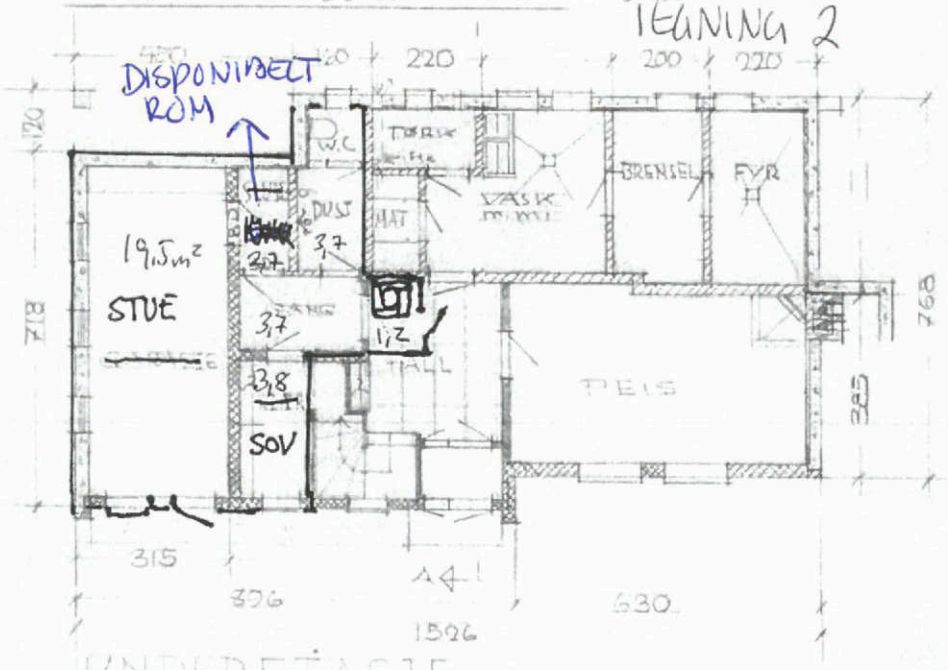
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

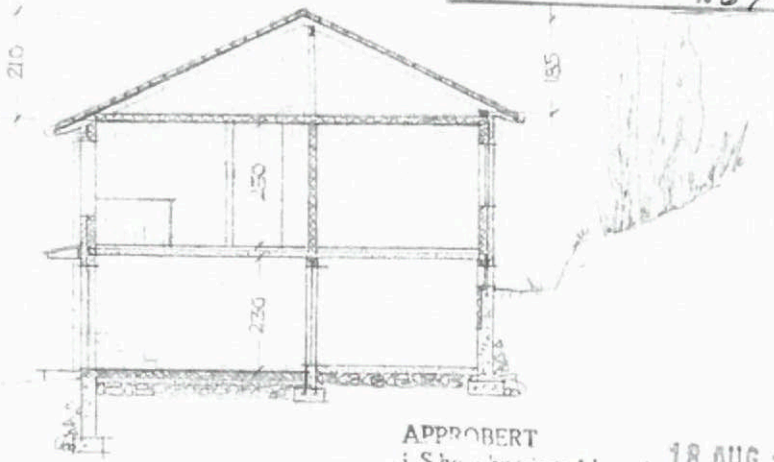
Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



OVERETASJE – AREAL 113,7 m²



UNDERETASJE



SNITT A-A

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 148
1959

APPROBERT
i S.borg Bygningsråds møte 18 AUG. 1959
på dets i skriv av 19/8 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.



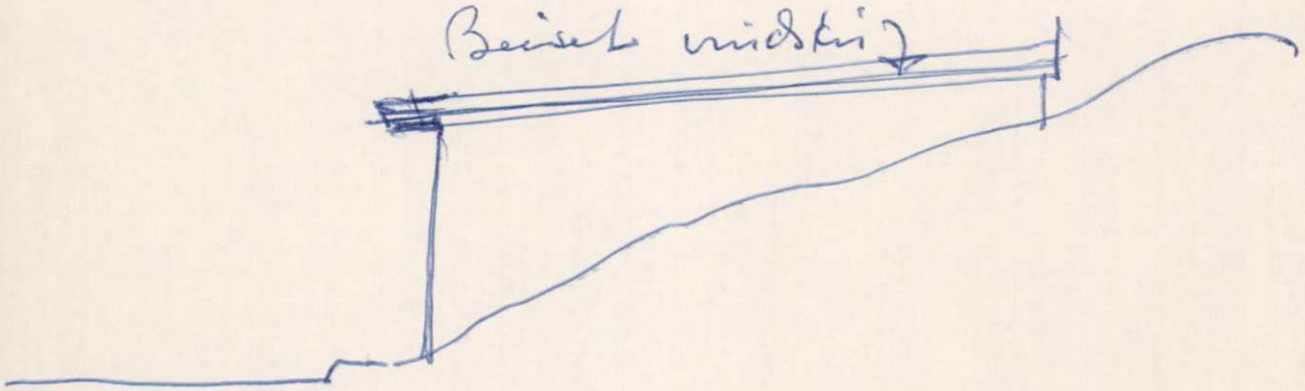
SITUASJON
M = 1:1000

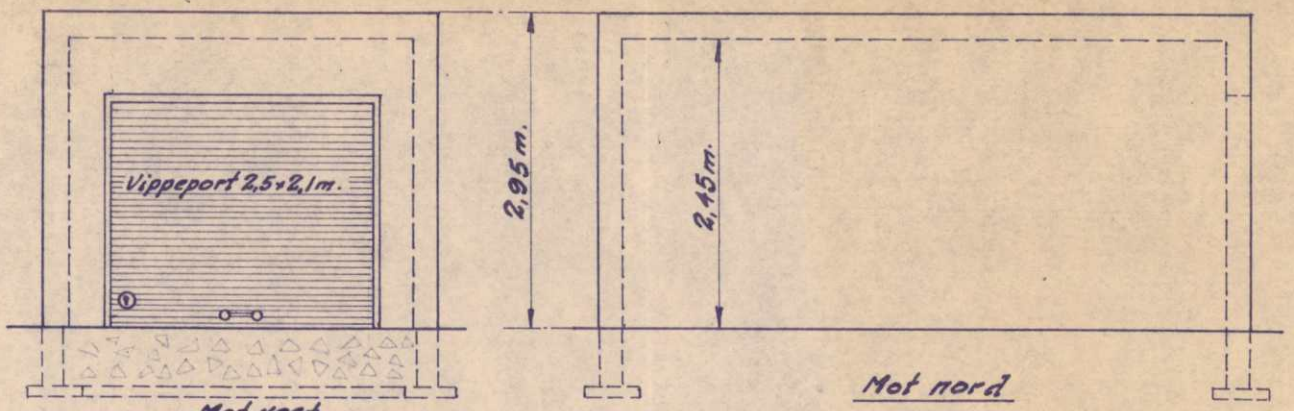
ANMELDELSESTEGN.

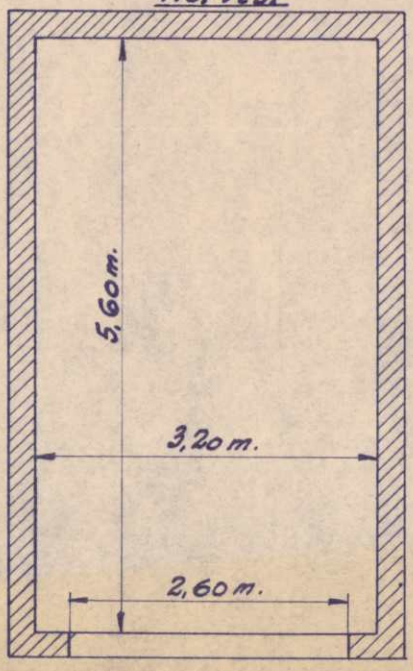
HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG

M = 1:100

S. BORG. AUG. 1959


Beisel midstiz





Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 191
19 63

Garasje Vannverksveien 49.

Rolf Rolstad.

1:50.

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 26.9.63.
på de i skriv av 27.9.63 nevnte betingelser.

Bygningssjefen.

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	VANNVERKSVEIEN 49	Beregnet areal	847.2
Etablert dato	04.11.1960	Historisk oppgitt areal	841
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	1/3386
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/3386
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.11.1960	U/135		1/3188 (-841), 1/3386 (841)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575029.29	620538.41	0	Ja	847.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PALACIO NIKLAS OLSEN F260892*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VANNVERKSVEIEN 49 1727 1727 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vannverksveien 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1727 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	306 Kurland	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	370053		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1960
2	370053	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	28.08.2019
3	146014127		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1965

1: Bygning 370053: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	213
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	213
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1960	15.06.1960
Endre bygningsdata	21.05.2021	21.05.2021
Endre bygningsdata	25.05.2021	25.05.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vannverksveien 49	H0101	1/3386	213	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	107	0	107	0	0	0
U01	0	106	0	106	0	0	0

2: Bygningsendring 370053-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 28.08.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	28.08.2019	30.08.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vannverksveien 49	H0101	1/3386	0	2	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 146014127: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1965	24.10.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vannverksveien 49	-	1/3386	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Utskriftsdato: 11.03.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 415,40 kr
Eiendomsskatt	7 452,00 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	6 135,91 kr
Sum	**26 185,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	313,76 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	60 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 616,25 kr	1 616,25 kr
Forbruk avløp i fjor	60 m3	41,70 kr	1/1	0 %	2 502,00 kr	2 502,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	2070200 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	7 453,00 kr	1 863,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	666,00 kr	1/1	0 %	666,00 kr	166,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	124,99 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,01 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,51 kr
Antatt forbruk vann i år	60 m3	26,94 kr	1/1	0 %	1 616,25 kr	398,52 kr
Antatt forbruk avløp i år	60 m3	44,92 kr	1/1	0 %	2 695,50 kr	664,65 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-112.92 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-3 041,79 kr	-3 041,86 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-112.92 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-4 708,76 kr	-4 708,88 kr
				Sum	**17 878,45 kr**	**1 730,20 kr**

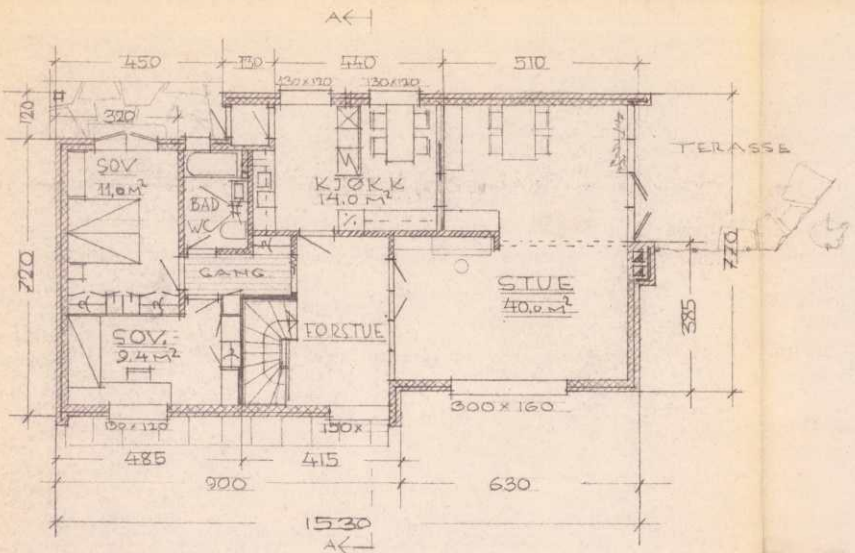
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

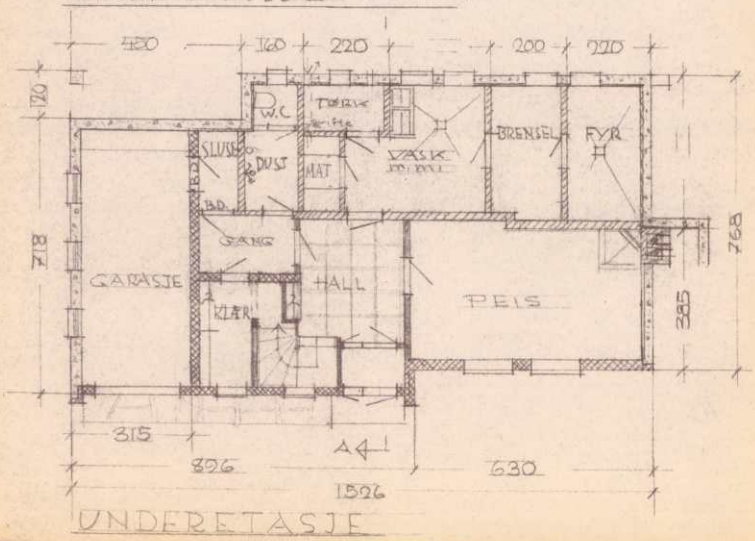
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

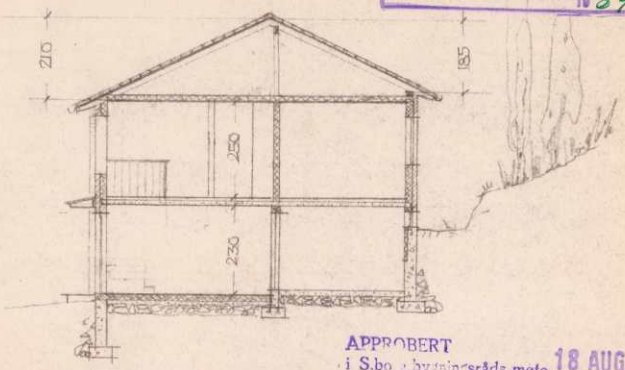


OVERETASJE – AREAL 113,7 M²



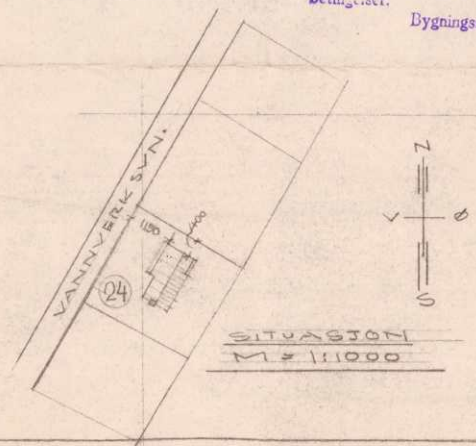
UNDERETASJE

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 148
1959



SNITT A-A

APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 18 AUG. 1959
på de i skriv av 1918 nevnte betingelser.
Bygningssjefen.



SITUASJON
M = 1:1000

ANMELDELSESTEGN.

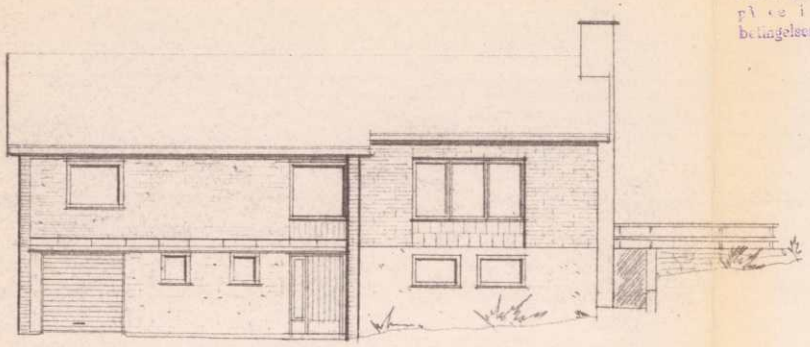
HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG

M = 1:100

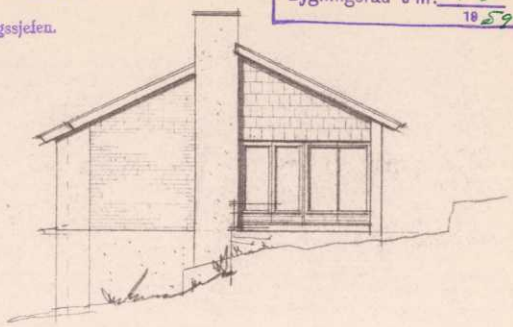
S. BORG. AUG. 1959

APPROBERT
i S.b. g bygningsrådsmøte 18 AUG. 1959
på de i skriv av 19/8 nevnte betingelser.
Bygningssjefen.

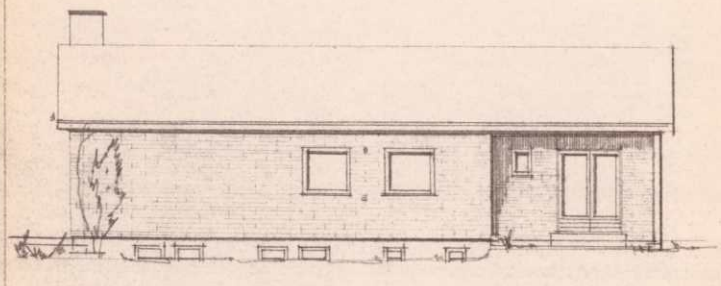
Sarpsborg
Bygningsråd J nr. 148
1959



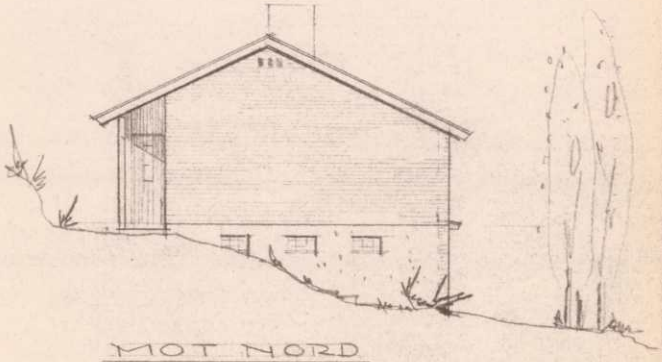
MOT VEST (Vannverksvn)



MOT SYD



MOT ØST

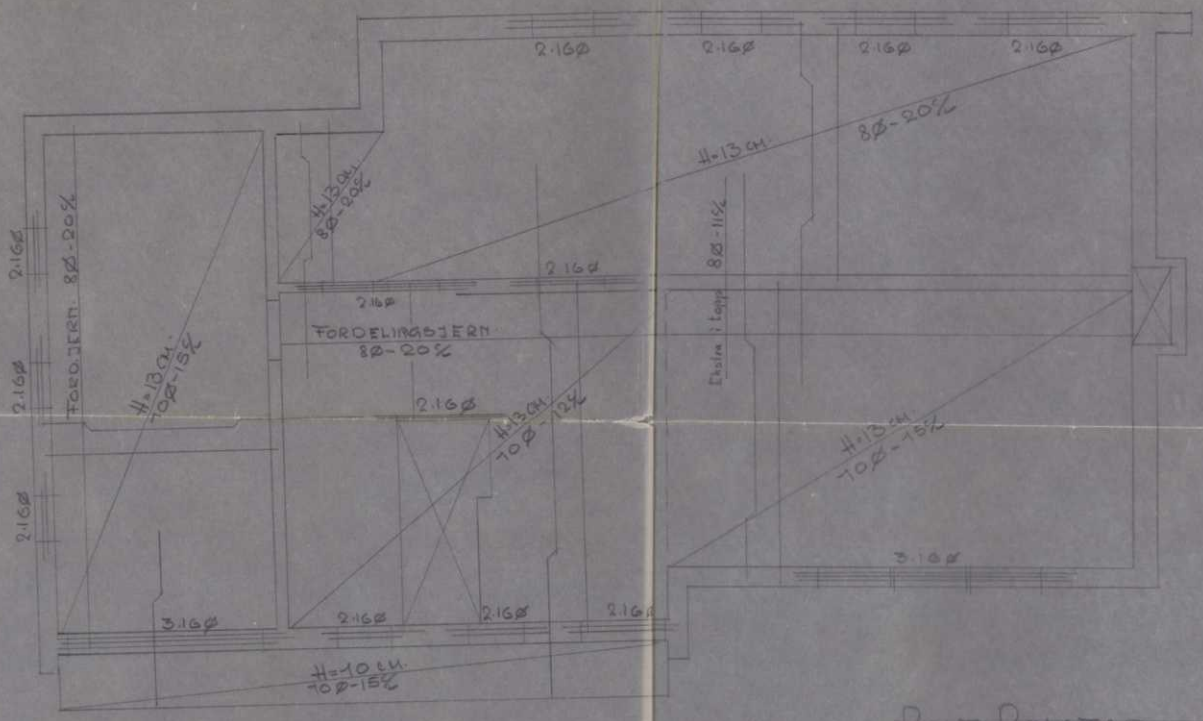


MOT NORD

ANMELDELSESTEGNING
HERR ROLF ROLSTAD
VANNVERKSVN. 24. SARPSBORG

M= 1:100

SARPSBORG. AUG. 1959



STØPES I BETONG B-200
ARMERING: KAMSTÅL ST 40

ROLF ROLSTAD
BETONGDEKKE OVER
KJELLER
M: 1/50

Sarpsborg kommune

TOTALBYGG GRZEGORZ ZBIGNIEW POLAK
Svinesundsveien 2
1781 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/05830-12	20.05.2021

Ferdigattest er gitt - Rehabilitering av skorstein - gnr 1 bnr 3386 - Vannverksveien 49 - Nilas Olsen Palacio

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 20.05.2021. Gjennomføringsplan datert 19.05.2021, versjonsnummer 3 (dokument 21/05830-11) 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

Petter Bjertnæs Nilsson
virksomhet byggesak, landbruk og kart

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. Statsforvalteren 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: Nilas Olsen Palacio

Utskriftsdato: 11.03.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	3386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23810827	257	13.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	60

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.

Utskriftsdato: 11.03.2025

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.	1	Bruksnr.	3386	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6283850861	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	370053	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6283850861.

BruksenhetId	26677974	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	370053	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.12.2024	Tilsyn	10.12.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegget ikke tilfredstillende

Informasjon for bruksenhetId 26677974

BruksenhetId	27050744	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146014127	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27050744.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

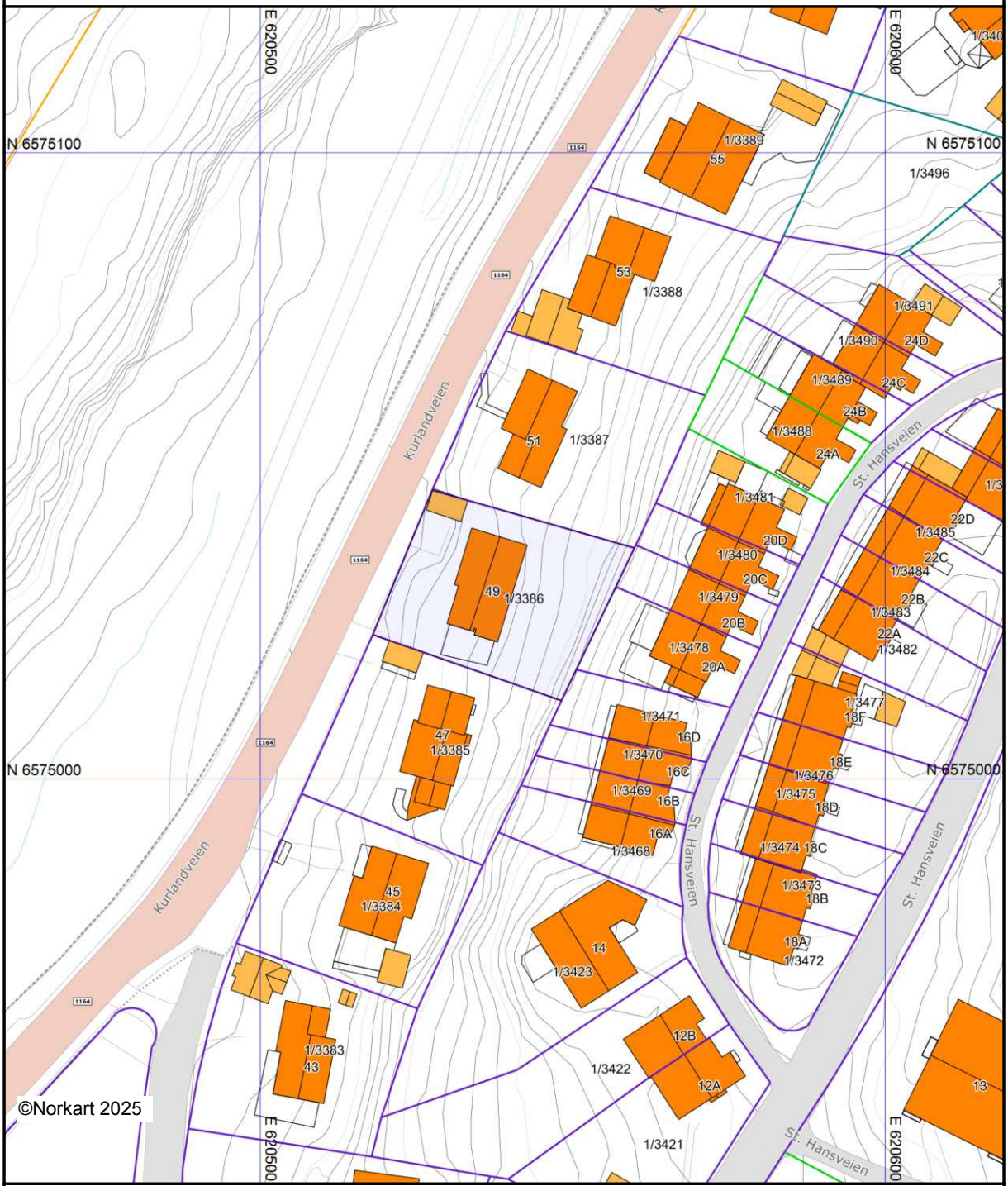
Grunnkart

Eiendom: 1/3386
Adresse: Vannverksveien 49
Dato: 11.03.2025
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.

Skatteetaten

Dato
14.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1 Bnr 3386 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Vannverksveien 49, 1727 SARPSBORG

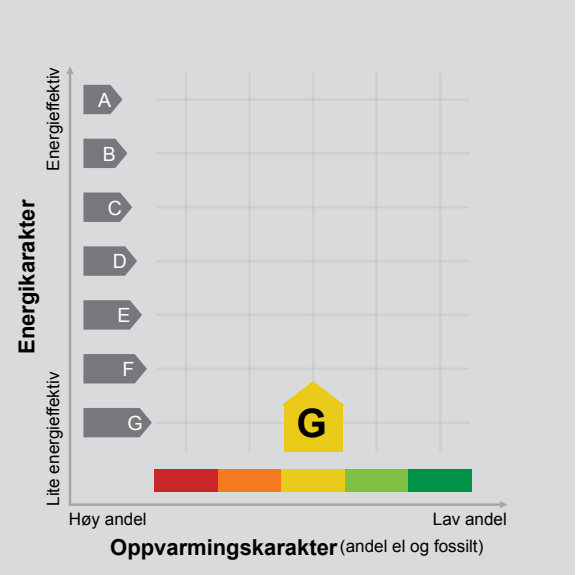
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 245 362
Som sekundærbolig:	kr 4 981 449

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Vannverksveien 49
Postnummer	1727
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	370053
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120224
Dato	14.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 23 000 kWh pr. år

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

23 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vannverksveien 49, 1727 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3386, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250050

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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