PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

FURULUNDVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

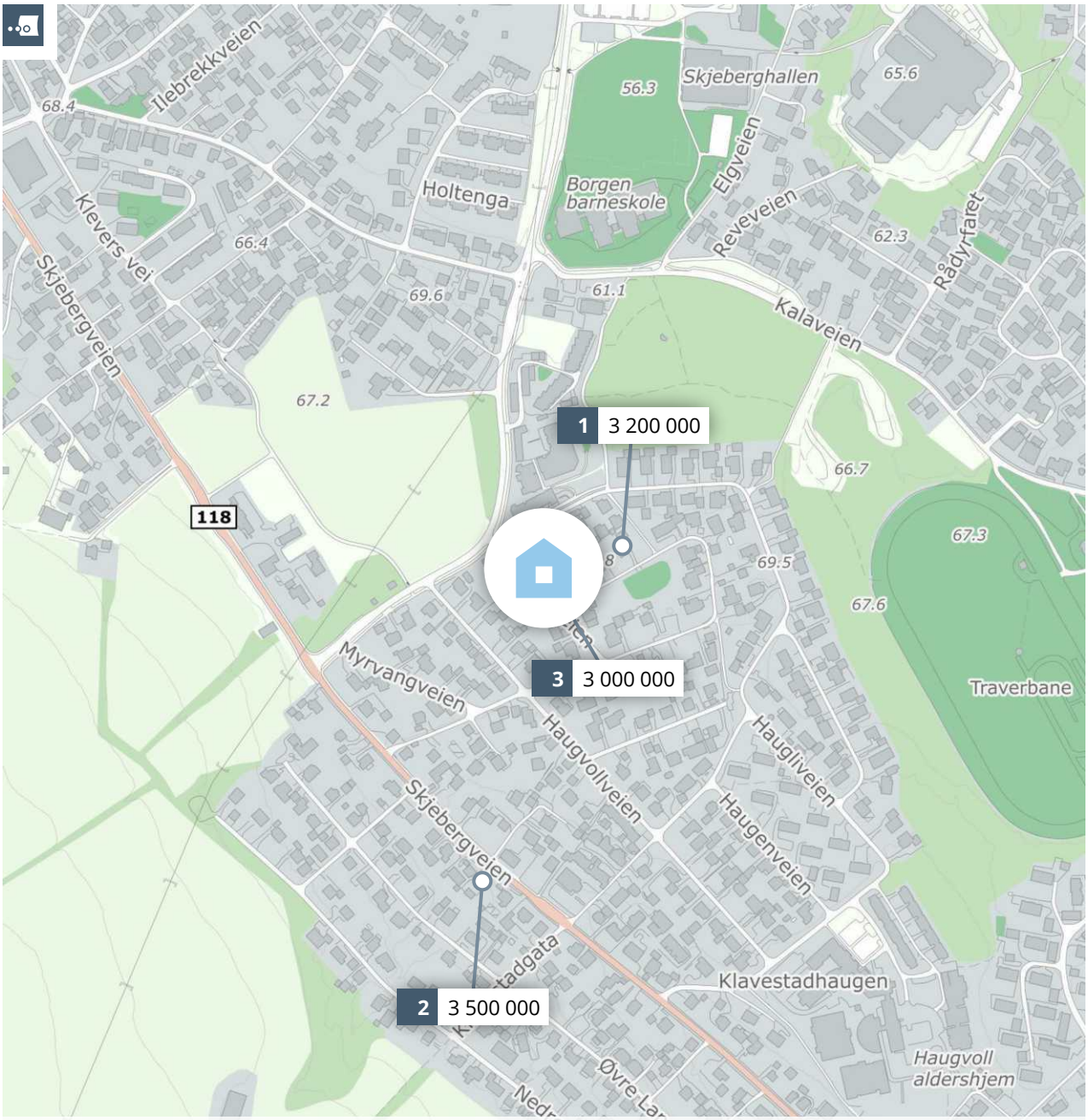
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FURULUNDVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.08.2025

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Furulundveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1960

GNR 1051 BNR 220 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KALA

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	40 506
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						886 m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østliveien 67				23.06.2025	3 400 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**20 126**
	159 m²	1966	1 621 m²	3 sov						
2	Skjebergveien 89				13.09.2022	3 250 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**39 326**
	89 m²	1914	910 m²	2 sov						
3	Furulundveien 4				26.01.2023	3 000 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**37 975**
	79 m²	1960	886 m²	2 sov						

Boligen har en praktisk planløsning over ett plan, i tillegg til en romslig kjeller med utvendig adkomst. Dette gjør at huset passer godt for en familie som ønsker både gode oppholdsrom og ekstra lagringsplass. Med tre soverom er det godt tilrettelagt for barnefamilier, og beliggenheten med kort gangavstand til både barnehage og skoler gjør hverdagen enkel og trygg.

Tomten er flat og solrik, noe som gir gode lekemuligheter for barna og hyggelige uteplasser. Den store, gruslagte gårdsplassen gir flere biloppstillingsplasser, og i tillegg er det en praktisk garasje.

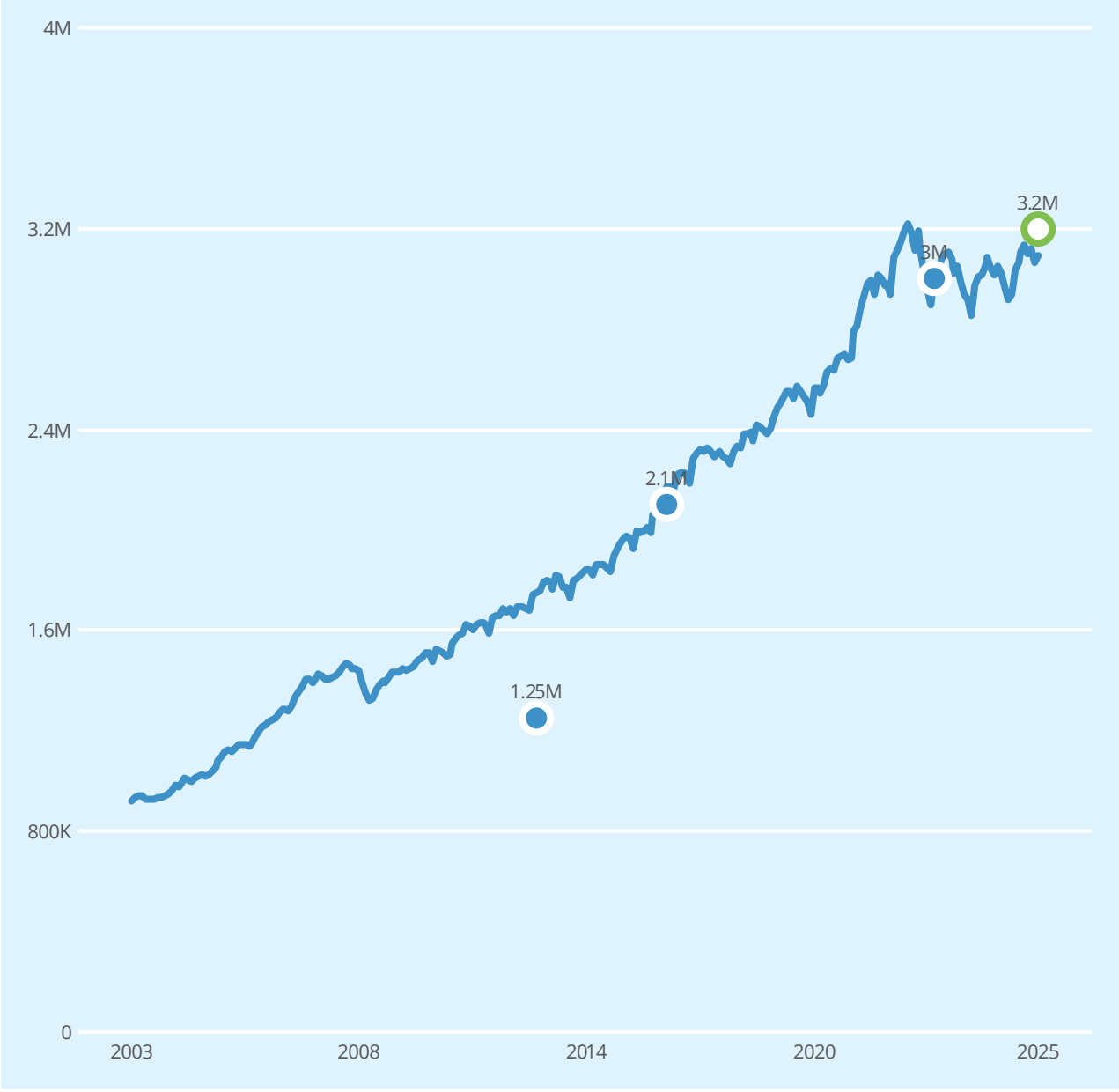
Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. I 2013 ble det utført en større innvendig oppussing. Det elektriske anlegget er utstyrt med automatsikringer, og kjelleren gir rikelig med oppbevaringsmuligheter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.01.2023	26.01.2023	01.03.2023	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000
06.05.2016	13.05.2016	05.07.2016	2 090 000	2 100 000	0	2 100 000
15.02.2013	25.02.2013	03.04.2013	1 570 000	1 250 000	0	1 250 000

Eneboliger til salgs i KALA grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 935 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Eneboliger solgt i KALA grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

4.4M
4.2M
4.0M
3 841 000 Prisantydning i snitt
3 655 000 Salgspris i snitt
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
70
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 506 Furulundveien 4 Totalpris 3 200 000

25 815 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

22 111 KALA grunnkrets i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260180
Addresse	Furulundveien 4		
Postnr.	1743	Sted	KLAVESTADHAUGEN
Selgers navn	Glenn Heltorp		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1 mars 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

66915543

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Jeg har utvidet terrassen og lagt nye bord på den gamle delen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg har utført dette.Har fagbrev som tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var noe tegn til fukt på hjørnet rett til venstere i hjørnet når jeg flyttet inn.Det er gravd og ordnet ny parkering med fall mot gresset istede og etter det har ikke jeg merket noe fukt

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er montert Elbil lader også er det montert ny varmepumpe og da er det også lagt egen sikring til denne

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

CaverionOlsen & nordhavn varmepumpe serviceJeg kan etterspørre disse

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Enn så lenge for 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.10.2026

Signert av *Glenn Heltorp*

Initialer selger:
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Furulundveien 4
1743 Klavestadhaugen

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1051, **Bnr.** 220

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
154 m²	**3**	**1**	**1**

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

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no

Befaringsdato : **14/10/2026** Rapportdato : **23/10/2026**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Furulundveien 4, 1743 Klavestadhaugen
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 1051, **Bnr.** 220
Hjemmelshaver	Glenn-Morgan Heltorp (fester)
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1960
Tomtestørrelse	Festet tomt 985 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Representant for oppdragsgiver var til stede
Øvrige forutsetninger	Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert. For slike bygninger måles det areal og lages en enkel beskrivelse.
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	-	74	-	-
1. etg	80	-	-	41
Sum	**80**	**74**	**-**	**41**
Sum BRA	**154**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	31	-	-
Sum	**-**	**31**	**-**	**-**
Sum BRA	**31**			

Garasje

Byggeår: 1978

Byggemetode: Støpt gulv i garasjen. Boden står på blokker mot terreng. Vegger oppført i trekonstruksjoner med stående og liggende panel utvendig. Eldre dører og vippeport. Saltak konstruert i tre med asfaltbelegg som tekking.

Innhold: Garasje og bod

Påkostninger: Boden virker å være tilbygget etter at garasjen ble oppført.

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	1,93-2,00
1. etg	1,89-2,38

Måling

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

Areal

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

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:
5 boder

1. etg:
Entre/gang (7,8 m²)
Soverom ved entré (8,5 m²)
Soverom/kontor (5,8 m²)
Soverom ved bad (11,3 m²)
Bad (6,5 m²)
Kjøkken/stue (35,3 m²)

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller:
5 boder (betong i taket, murvegger og betong på gulvet)

1. etg:
Entre/gang (slettmalt tak, tapet på veggene, fliser på gulvet og laminat på gulvet)
Soverom ved entré (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom/kontor (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Soverom ved bad (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)
Bad (slettmalt tak, fliser på veggene og fliser på gulvet)
Kjøkken/stue (slettmalt tak, tapet på veggene og laminat på gulvet)

SLITASJE OVERFLATER

MERKNADER:
-Punktvis knirk og fjæring i gulv. Dette kan føre til bevegelser som gir åpne skjøter og følgelig svelling ved vannsøl, vasking eller ligende.
-Hovedsakelig normal alders- og bruksslitasje. Stedvis merker og sår i overflater. Varierende alder.
-Dette er ikke en uttømmende opplisting, men en oppfordring til å undersøke innvendige overflater og innredninger ytterligere på visning.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
154 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1960 og har kjeller. Grunnmuren er oppført i betongblokker og det er registrert grunnmursplast og opplyst om rør i grunnen. Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra 1960 og kledd med trekledning fra 2022. Det er registrert sidehengslede og toppsvingte vinduer med 2-lags glass, med alder 1960-2012. Det er støpt etasjeskille med unntak av der det tidligere har vært trapp. Takkonstruksjonen er utført som saltak fra 1960. Undertaket er utført med impregnerte trefiberplater fra 2010, og taket er tekket med takstein fra 2010.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Grunnmuren er oppført i betongblokker og det er registrert grunnmursplast og opplyst om rør i grunnen.

Etasjeskillere:
Det er støpt etasjeskille med unntak av der det tidligere har vært trapp.

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 1960)
Kledning:
Trekledning (fra 2022)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1960)
Undertak:
Impregnerte trefiberplater (fra 2010)
Taktekking:
Takstein (fra 2010)

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

Loft:
Delvis tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er registrert mekanisk avtrekk med ingen tilluft. Røranlegg med rør-i-rør og kobber er registrert, og det er montert en varmtvannsbereder av merket CTC med 150 liter. Det elektriske anlegget er registrert med både åpent og skjult anlegg, og det er registrert en Easee-elbillader med tilkobling til ny sikring i sikringsskap.

Ventilasjon
Tilluft: Ingen – Avtrekk: Mekanisk

Rørinstallasjon
Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør) og noen kobberrør. Avløpsrør av plast og støpejern.

Luft-til-luft varmepumpe
Plassert i stue.

Varmtvannsbereder
CTC

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med singel i innkjørsel og gårdsplass. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på tomten.

Grunnforhold

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

OVERORDNET VURDERING

Enebolig med grovkjeller og bebodd 1.etasje, oppført i 1960. Boligen har registrerte forhold som viser slitasje og flere eldre bygningsdeler, og det er også oppgitt enkelte moderniseringer.

Det er registrert avvik på grunnmur, terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, yttertak, loft, bad, kjøkken, rom under terreng, VVS-installasjoner, varmtvannsbereder, ventilasjon og elektrisk anlegg. På badet er det blant annet registrert forhold knyttet til vindu i våtsone, fallforhold, tettesjikt og dokumentasjon. Det er også registrert mangler ved ventilasjon, samt rør og elektriske kabler som ikke er tilfredsstillende festet eller dokumentert.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er deler av kjeller ikke utgravd og det er opprinnelig tegnet trapp mellom 1.etasje og kjeller. Kjellernedgang og ytterdør i kjeller er ikke vist på tegninger.
- Fasader er endret med plassering av terrassedør, utforming av dører og vinduer og plassering og størrelse av terrasse. Dagens terrasse er ikke vist på tegninger.
- Deler av badet er tegnet som kleskott og kjellertrapp. Endring fra kott til bad er en søknadspliktig bruksendring.
- Den tilbygde boden bak garasjen er ikke vist på tegninger.
- Tegninger og byggesaksdokumenter bør gjennomgås og kontrolleres opp imot slik boligen fremstår i dag. Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

FERDIGATTEST

- Det foreligger attest for våningshus. Datert 16.09.1960

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Eiendomsverdi.no
- Forrige salgsoppgave ble fremvist på befaring

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke tilstrekkelig iht. forskriftskrav. Det mangler røykvarsler i kjeller.
- Trapp fra terrasse mangler rekkverk og håndløpere og ved hovedinngang manlgler det rekkverk på øvre del av trappen. Det gir risiko for fall og personskader ved ferdsel i trapper og ved inngangspartiet.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 24.10.2025, siste tilsyn 15.02.2023: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver og forrige salgsoppgave opplyser om:

2010

- Taktekking med betongtakstein, ifølge tidligere tilstandsrapport.

2013

- Fornying av bad til slik det fremstår i dag, ifølge tidligere eiers egenerklæring.
- Elektrisk anlegg opplyst fornyet. Dette virker å gjelde sikringsskapet.
- Arbeider på vann- og avløpsinstallasjoner opplyst utført i forbindelse med rehabilitering.

2017

- Drenering opplyst utført ved egeninnsats av tidligere eier.

2022

- Utvendig kledning opplyst skiftet på hele fasaden ved egeninnsats av tidligere eier.

2023–2026 (nåværende eier)

- Terrasse utvidet og terrassebord på eksisterende del skiftet. Arbeidet er utført av eier, som opplyser å ha fagbrev som tømrer.
- Parkeringsareal opparbeidet med endret terrengfall mot gressareal.
- Elbillader montert.
- Ny varmepumpe montert med egen elektrisk kurs. Elektrisk arbeid opplyst utført av Caverion. Olsen & Nordhavn Varmepumpeservice er også oppgitt som utførende firma.

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

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner
- Varmepumpe
- Peis/vedovn

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

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.
- Alder grunnmur: 1960
- Type grunnmur: Betongbloker
- Type drenering: Grunnmursplast og rør i grunnen.

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står på grunnmur av betongblokker som i hovedsak ligger under terreng. Pusset og malt utvendig og i hovedsak pusset innvendig.
- Det er synlig grunnmursplast av nyere dato og forrige tilstandsrapport opplyser at forrige eier drenerte rundt huset på egeninnsats i 2017.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling på muren, enkelte sprekker er gjennomgående. Grunnmursplast er ikke festet eller klemt øverst. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak. Områder med gjennomgående sprekker bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak. Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes. Jevnlig tilsyn i kjeller er nødvendig for å kunne vurdere om det er behov for utbedringer av drenering.

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

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling/avflassing på muren. Enkelte sprekker er gjennomgående og indikerer setninger eller jordtrykk.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette øker risikoen for vanninntrengning og fuktopptrekk med følgeskader i muren og nærliggende konstruksjoner. Sprekker som er gjennomgående reduserer stabilitet over tid og eventuelle ytterligere bevegelser kan føre til følgeskader i overliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak. Områder med gjennomgående sprekker bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak.

2. Avvik/Årsak: Utett grunnmursplast

Grunnmursplast er ikke festet/klemt øverst. Det opplyses at drenering ble utført på egeninnsats av forrige eier i 2017.

Risiko/Konsekvens

Utett grunnmursplast gir mulighet for at vann trenger inn mellom plasten og muren med følgelig fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner. Konsekvens av dette er ofte fukt og skader i konstruksjoner og rom under og mot terreng.
Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse for dreneringen og det er påvist innvendige forhold som indikerer at denne ikke fungerer optimalt.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes. Jevnlig tilsyn i kjeller er nødvendig for å kunne vurdere om det er behov for utbedringer av drenering.

Bilder



TG 3

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Gruset, Gress
- Takvann ledet til: Terreng

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ligger singel/grus og jord/gress inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng da disse ikke er koblet til rør som kommer opp av grunnen.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert ikke tilstrekkelig fall mot muren, stedvis fall mot mur, og det er lagt singel, grus og jord/gress inntil muren. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

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

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

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

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1960
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 2022

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet.
- Forrige salgsoppgave opplyser at kledning ble skiftet på egeninnsats av forrige eier i 2022.
- Det er indikasjoner på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Flere spiker er slått for dypt inn i bordene, og flere bord er ikke godt sammen i skjøter. Musebånd i bunnen bak kledning har stedvis åpninger og er stedvis mangelfullt montert. Fuging av spiker og lokale utbedringer ved skjøter anbefales, og lokale utbedringer av musebånd anbefales.

1. Avvik/Årsak: Kledning og sikring mot skadedyr

1. Flere spiker er slått for dypt inn i bordene og flere bord er ikke godt sammen i skjøter.
2. Musebånd i bunnen bak kledning har stedvis åpninger og er stedvis mangelfullt montert.

Risiko/Konsekvens

1. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader over tid.
2. Dette gir risiko for inntrenging av mus/skadedyr som kan føre til følgeskader i konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

1. Det må påregnes hyppigere vedlikehold med normalt. Fuging av spiker og lokale utbedringer ved skjøter anbefales.
2. Lokale utbedringer av musebånd anbefales.

TG 2

4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 1960, 2012, 2006
- Alder dører: ukjent, 2012
- Type vinduer: Varierende
- Type dører/porter: Ytterdør, Terrassedør
- Type glass: Uisolert glass, 2-lags glass
- Materiale karmer: Tre
- Materiale dører: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- I kjeller er det en eldre inngangsdør og vinduer fra byggeår med enkle glass.
- Vinduer, ytterdør og terrassedør i 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2012. Vindu på bad har 2-lags glass fra 2006.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert oppsprekking i karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører i 1. etasje, samt alder og slitasje på vinduer og dør i kjeller. Enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dør i kjeller pga alder og slitasje, det er behov for vedlikehold og overflatebehandling av øvrige vinduer og dører, og justeringer kan påregnes. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt.

1. Avvik/Årsak: Slitasje overflater

Karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører i 1.etg har påbegynt oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann.
Vinduer og dør i kjeller har en alder og slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til redusert motstandsdyktighet mot vann og følgeskader, samt redusert funksjon ved åpning/lukking.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dør i kjeller pga alder og slitasje. Det er behov for vedlikehold og overflatebehandling av øvrige vinduer og dører.

2. Avvik/Årsak: Funksjon

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Justeringer kan påregnes.

3. Avvik/Årsak: Utett omramming

Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Det er ikke utført fagmessig tetting og montert beslag under dører. Ved kjellerdør er det åpent til isolasjon rundt døren og puss mot kjellervinduer har utettheter flere steder.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir risiko for vanninntrenging ved vinduer og dører med følgeskader på vinduer, dører og i nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

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

Bilder





TG 2

5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2010
- Tekking: Takstein
- Undertak: Impregnerte trefiberplater
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Undertak av impregnerte trefiberplater på bordtak og tekking av betongtakstein.
- Det opplyses i forrige salgsoppgave at undertak og Tekking er fra 2010. Dette ble inspirert på tak
- Det ble inspirert på tak ved takfot, fra bakkeplan og på loft.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn, og det er grodd mose på tekkingen med slitasje i overflaten. Utvendig beslag på pipe er mangelfullt tilpasset, og det er påvist skjolder ved skorstein på loftet. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen, rengjøring av taket for mose, og fagmessig tilpasning av beslag og fagmessig tetting rundt pipe på yttertak.

1. Avvik/Årsak: Taktekking og tilhørende deler.

1. Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn på taket og takstein her ligger derfor ikke tett sammen.
2. Det har grodd mose på tekking og overflaten har slitasje.
3. Utvendig beslag på pipe er mangelfullt tilpasset. Det er påvist skjolder ved skorstein på loftet.

Risiko/Konsekvens

1. Vann kan trenge inn under takstein og påføre undertak, lekter og underliggende konstruksjon større fuktbelastning enn anbefalt og følgeskader kan oppstå over tid.
2. Slitt overflate reduserer motstandsdyktighet mot vann og mose holder på fuktighet og forringer tekkingen over tid. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon.
3. Dette kan føre til vanninntrenging og følgeskader i undertak og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

1. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen.
2. Det anbefales rengjøring av taket for mose.
3. Det bør utføres fagmessig tilpasning av beslag og fagmessig tetting rundt pipe på yttertak.

Bilder



TG 2

6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1960

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med varierende type sperrer/takstoler. Kaldt loft over 1.etg.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert noen synlige svanker og nedbøyninger. Deler av luftespalter for kaldt loft er blokkert, og stedvis mangler det dampsperre og isolasjon mot oppvarmet rom. Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper. Det kan påregnes oppretting ved fornyinger på taket, og behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

1. Avvik/Årsak: Svanker/nedbøyninger

Konstruksjonen har noen synlige svanker og nedbøyninger. Dette oppstår ofte over tid.

Risiko/Konsekvens

Ytterligere nedbøyninger og svanker kan oppstå over tid og i ytterste konsekvens kan konstruksjonens bæreevne svekkes, men i mange tilfeller er dette erfaringsmessig av estetisk konsekvens.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes oppretting ved fornyinger på taket. Behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

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

Deler av luftespalter for kaldt loft er blokkert og stedvis mangler det dampsperre og isolasjon mot oppvarmet rom. Misfarging på trevirke indikerer at det tidvis kondenserer her. Lufting av avløpssystem slipper varm og fuktig luft ut på loftet og dette bidrar også til kondens og misfarging.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir luftlekkasjer fra oppvarmet rom, redusert ventilering og opptørkingsevne og mulighet for utvikling av fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.

Bilder





TG 1

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Plassering: Utgang fra stue
- Type: Over terreng i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Areal (TBA): 41 m²
- Type rekkverk: Vertikal

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Utgang fra stue til terrasse som er innfestet i bygget og anlagt på støpte fundamenter. Dagens eier opplyser å ha utvidet terrassen og lagt nye gulvbord på den eldre delen.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Konstruksjonen fremstår stabil og normalt vedlikeholdt. Det kan påregnes overflatebehandling av trevirke.

8.1 BAD

TG 2

8.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2013
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Elektriske varmekabler
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, Ingen tilluft, Lufteventil i vindu

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale. Det bør etableres tilluft fra tilstøtende rom.

1. Avvik/Årsak: Dør/vindu i våtsone

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale.

2. Avvik/Årsak: Ikke tilluft

Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør.

Risiko/Konsekvens

Manglende tilluft gir ikke optimal luftutveksling og funksjon for avtrekk og over tid kan dette føre til fuktskader og nedsatt kvalitet på inneluft.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilluft fra tilstøtende rom.

TG 2

8.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: På hovedgulv

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet er registrert med fliser, og sluket er plassert på hovedgulvet. Målt høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er 25 mm, og topp slukrist ligger 25 mm lavere enn topp membran ved dør. Se avviksfelt under kontrollpunktet for detaljer.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet, og gulvet er tilnærmet flatt. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Ingen tiltak nødvendig omgående.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

2. Avvik/Årsak: Ufagmessig utførelse.

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

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Ingen tiltak nødvendig omgående, men det kan forventes kortere brukstid sammelignet med fagmessig utførte fliser.

TG 2

8.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2013
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Ukjent, Vegg – Ukjent
- Type dokumentasjon: Nei
- Plassering av sluk: På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 13% (Det ble målt og kontrollert i allerede boret hull i tilstøtende vegg fra soverommet. I tillegg var åpent i konstruksjon fra undersiden og her ble det også kontrollert. Undersøkelser viste ikke tegn til lekkasjer eller fukt.)

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse og bruk av egnet materiale for membran. Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet i gulvet. Forvent kortere levetid enn for membran hvor fagmessig utførelse og materialvalg kan dokumenteres. Unngå bruk av våtrommet som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt.

1. Avvik/Årsak: Tettesjikt og dokumentasjon.

1. Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse og bruk av egnet materiale for membran.
2. Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet i gulvet.

Risiko/Konsekvens

1. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tetthet og levetid for tettesjikt.
2. Det finnes ikke egnede tettemateriale som sikrer tett overgang mellom rørene og tettesjiktet og dette øker risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader.

Anbefalte tiltak

1. Forvent kortere levetid enn for membran hvor fagmessig utførelse og materialvalg kan dokumenteres.
2. Unngå bruk av våtrommet som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Det ble målt og kontrollert i allerede boret hull i tilstøtende vegg fra soverommet. I tillegg var åpent i konstruksjon fra undersiden og her ble det også kontrollert. Undersøkelser viste ikke tegn til lekkasjer eller fukt.: **13** %

Bilder



TG 2

8.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Kontrollpunkter

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

Utstyr og innredning

- Servantinnredning
- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret, og dette kunne ikke kontrolleres på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i servantbenk. Innhent dokumentasjon eller etabler inspeksjonsmulighet. Servantbenk bør skiftes.

1. Avvik/Årsak: Ingen dokumentasjon for toalettsisterne

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret og dette kunne ikke kontrolleres på befaringstidspunktet.

Risiko/Konsekvens

Dette gir usikkerhet rundt løsning for lekkasjesikring. Hvis dette ikke er ivaretatt så kan det oppstå skader i nærliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Innhent dokumentasjon eller etabler inspeksjonsmulighet.

2. Avvik/Årsak: Sprekker i servant

Det er påvist sprekker i servantbenk.

Risiko/Konsekvens

Dette kan eskalere over tid og føre til utettheter og underliggende følgeskader.

Anbefalte tiltak

Servantbenk bør skiftes.

TG 2

9. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2014
- Type: Innredning med slette fronter.
- Overflater: Vegger: Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat

Utstyr og innredning

- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Overskap, Underskap
- Integrerte hvitevarer: Stekeovn, Platetopp
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale. Innredning har stedvis avskallinger og påbegynt svelling, og benkeplate er mangelfullt vedlikeholdt. Det er ikke montert komfyrvakt og ikke installert automatisk lekkasjestopper. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper som skadebegrensende tiltak.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Kjøkken/stue

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale.
Innredning har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Benkeplate er mangelfullt vedlikeholdt.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

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

2. Avvik/Årsak: Manglende komfyrvakt

Kjøkken/stue

Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble bygget/fornyet.

Risiko/Konsekvens

Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere komfyrvakt.

3. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjestopper

Kjøkken/stue

Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert/skiftet.

Risiko/Konsekvens

Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper som skadebegrensende tiltak.

TG 2 10. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1960
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Grovkjeller med pussede murvegger, tak av støpt etasjeskille og støpt gulv mot grunnen.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert synlig saltutslag, skjolder og avflassing på mur og betong, samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling. Gulv mot grunn er antatt uten isolasjon og fuktsikring, og eldre betonggulv er begrenset eller ikke armert. Jevnlig inspeksjon anbefales, og det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning for ventilasjon og luftutveksling samt tiltak med drenering og fuktsikring.

1. Avvik/Årsak: Rom under terreng/grovkjeller

1. Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Eldre betonggulv er også begrenset eller ikke armert.
2. Det er synlig saltutslag/skjolder/avflassing på mur/betong. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen som følge av redusert funksjon for utvendig og underliggende fuktsikring eller at dette ikke er etablert.
3. Det er ikke etablert tilfredsstillende løsning for ventilasjon og luftutveksling og dette reduserer opptørkingsevne i rom under terreng.

Risiko/Konsekvens

1. 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.
Det er sprekker i gulvet som indikerer mangelfull armering.
2. Over tid kan dette svekke stabilitet i materialet føre til fuktskader i nærliggende innredning og inventar/løsøre. Bruksmulighet for berørte områder er redusert med tanke på lagring og innredning.
3. Manglende ventilasjon og luftutveksling kan bidra til å opprettholde fuktige forhold som over tid kan føre til bygningsskader og redusert inneklima.

Anbefalte tiltak

1. Dette reduserer ofte muligheten for innredning av rom under terreng, men hvis dette utføres så må det påregnes tiltak som hindrer fuktopptrekk i konstruksjoner og etablere armert gulv. Kjeller vurderes om lite egnet for innredning.
2. Jevnlig inspeksjon anbefales og spesielt etter nedbør og snøsmelting over tid. Ytre tiltak med drenering og fuktsikring kan begrense fuktbelastning.
3. Etablere tilfredsstillende løsning for ventilasjon og luftutveskling som er tilpasset bruk og størrelse for rom under terreng.

Hulltaking: Ikke utført

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

TG 2 11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Type vannrør: Rør-i-rør, Kobber
- Type avløpsrør: Plast, Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Kjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vannrør hovedsakelig i plastrør (rør-i-rør). Deler av rør fra stoppekran og ved bereder er av kobber.
- Avløpsrør av plast og støpejern.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er påvist rør som er mangelfullt festet eller klamret, vannrør ligger ikke i komplett system for lekkasjevann, og lufting fra avløpssystemet er ikke ført over tak, men slippes ut på loft uten vakuumventil. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Det anbefales å feste rørene i henhold til anvisninger, legge rørfordeling i lukket skap med drenering mot avløp, og etablere tilfredsstillende lufting av avløpssystemet.

1. Avvik/Årsak: Røranlegg

1. Det ble påvist rør som er mangelfullt festet/klamret
2. Vannrør ligger ikke i komplett system med rør som fører eventuelt lekkasjevann til fordelingsskap og videre til sluk/avløp.
3. Vann og avløpsrør har en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
4. Lufting fra avløpssystemet er ikke ført over tak, men slippes ut på loft uten at det er montert vakuumventil.

Risiko/Konsekvens

1. Trykkslag og bevegelser i rør kan svekke tilkoblinger og sammenføyninger over tid og føre til lekkasjer og følgeskader.
2. Dette gjør at anlegget ikke anses som lekkasjesikret og ikke lett utskiftbart. Risiko for skader i konstruksjoner og innredninger er til stede ved eventuelle lekkasjer og ved skader på rør så kan det være behov for demontering av deler av konstruksjoner og innredninger.
3. Eldre avløpsrør av støpejern som ligger skjult i støpt kjellergulv gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene.
4. Dette kan føre til vakuum i rør med tørking av vannlåser og redusert avrenning. Lukt og gasser kan også treng ut i boligen og redusere kvalitet på inneklima og bokomfort. Dette bidrar også til kondensdannelse og følgeskader på loftet.

Anbefalte tiltak

1. Rørene bør festes i henhold til anvisninger og god faglig utførelse.
2. Rørfordeling bør legges i lukket skap med drenering mot avløp men med løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer.
3. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
4. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpssystemet.

Bilder



TG 2

11.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: CTC
- Årstall: ukjent
- Antall liter: 150
- Plassering: Kjeller
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Varmtvannsbereder eldre enn 20 år er registrert, og den er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring. Det kan planlegges utskiftning. Det anbefales at bereder enten plasseres i rom med sluk eller at det monteres automatisk lekkasjestopper.

1. Avvik/Årsak: Alder varmtvannsbereder

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

Risiko/Konsekvens

Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning.

2. Avvik/Årsak: Lekkasjesikring

Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring.

Risiko/Konsekvens

Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at bereder enten plasseres i rom med sluk eller at det monteres automatisk lekkasjestopper.

TG 2

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Tilluft: Ingen
- Avtrekk: Mekanisk

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft og luftgjennomstrømning.
- Badet har mekanisk avtrekk og det er montert ventilator på kjøkken.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende ventiler for tilførsel av friskluft og manglende overstrømningsmulighet til rom med avtrekk. Kanaler på loft er mangelfullt isolert. Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette. Etablere overstrømningsmulighet til rom med avtrekk. Kanaler bør isoleres og kondenssikres fagmessig.

1. Avvik/Årsak: Ventilasjon og luftutveksling

1. Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft og tidvis åpning av vinduer/dører er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.
2. Det mangler overstrømningsmulighet til rom med avtrekk. Dette løses som oftest med spalter under eller rundt dør inn til rommet.

Risiko/Konsekvens

1. Over tid kan dette påvirke innemiljøet negativt og føre til bygningsmessige skader som følge av fukt/kondensproblematikk.
2. Manglende overstrømning gir ikke optimal luftutveksling og fører til redusert kvalitet på inneluften i rom når dør er lukket. Kondensproblemer og nedsatt bokomfort kan oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

1. Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette.
2.Etablere overstrømningsmulighet til rom med avtrekk.

2. Avvik/Årsak: Manglende isolering av kanaler.

Kanaler på loft er mangelfullt isolert.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Kanaler bør isoleres og kondenssikres fagmessig.

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1960
- Anleggstype: Åpent anlegg, Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Sist el tilsyn: 15.01.2015
- Resultat av el tilsyn: Tilsynet ble avsluttet uten feil

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1960
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall kurser? Ja

Kontrollpunkter

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

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Montert ny Easee-elbillader ved hovedinngang, tilkoblet ny sikring i sikringskap. Utført av Caverion Norge AS, 7.3.2023

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel

Det er påvist kabler som er mangelfullt festet, og det foreligger ikke samsvarserklæring for alle endringer og arbeider. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger, varmeutvikling og berøringsfare, samt usikkerhet rundt utførelsen med økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget. Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale, og det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

1. Avvik/Årsak: Manglende festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Kabler og komponenter bør festes fagmessig med egnet materiale.

2. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent, men det er opplyst om rehabilitering av sikringsskap i 2013.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Bilder



Total: 14 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Det er påvist stedvis sprekker, riss og avskalling på muren, enkelte sprekker er gjennomgående. Grunnmursplast er ikke festet eller klemt øverst. Utvendig overflatebehandling og reparasjoner kan påregnes som skadeforebyggende tiltak. Områder med gjennomgående sprekker bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer som kan kreve stabiliserende tiltak. Tiltak for å sikre tett overgang mellom muren og grunnmursplast kan påregnes. Jevnlig tilsyn i kjeller er nødvendig for å kunne vurdere om det er behov for utbedringer av drenering.

3 Yttervegger

Flere spiker er slått for dypt inn i bordene, og flere bord er ikke godt sammen i skjøter. Musebånd i bunnen bak kledning har stedvis åpninger og er stedvis mangelfullt montert. Fuging av spiker og lokale utbedringer ved skjøter anbefales, og lokale utbedringer av musebånd anbefales.

4 Vinduer og ytterdører

Det er registrert oppsprekking i karmer, rammer og overflater på flere vinduer og dører i 1. etasje, samt alder og slitasje på vinduer og dør i kjeller. Enkelte vinduer og dører tar i karm ved åpning og lukking. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dør i kjeller pga alder og slitasje, det er behov for vedlikehold og overflatebehandling av øvrige vinduer og dører, og justeringer kan påregnes. Det bør gås over ytre omramming og tetting for å sikre at dette er optimalt.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Takstein er ikke tilpasset mot stigetrinn, og det er grodd mose på tekkingen med slitasje i overflaten. Utvendig beslag på pipe er mangelfullt tilpasset, og det er påvist skjolder ved skorstein på loftet. Tilpasninger ved stigetrinn slik at takstein ligger godt sammen, rengjøring av taket for mose, og fagmessig tilpasning av beslag og fagmessig tetting rundt pipe på yttertak.

6 Loft / takkonstruksjon

Det er registrert noen synlige svanker og nedbøyninger. Deler av luftespalter for kaldt loft er blokkert, og stedvis mangler det dampsperre og isolasjon mot oppvarmet rom. Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper. Det kan påregnes oppretting ved fornyinger på taket, og behov for eventuelle lokale forsterkninger bør vurderes i samme prosess.

8.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Vindu er plassert i våtsone uten at vindu eller omramming er utført med fuktbestandig materiale. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Det anbefales overflatebehandling med fuktbestandig materiale. Det bør etableres tilluft fra tilstøtende rom.

8.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet, og gulvet er tilnærmet flatt. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Unngå bruk som gir vann direkte på gulv. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger. Ingen tiltak nødvendig omgående.

8.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Det er ikke dokumentert fagmessig utførelse og bruk av egnet materiale for membran. Det kommer rillede rør gjennom tettesjiktet i gulvet. Forvent kortere levetid enn for membran hvor fagmessig utførelse og materialvalg kan dokumenteres. Unngå bruk av våtrommet som gir direkte fuktbelastning på overflater der rør kommer gjennom tettesjikt.

8.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er lekkasjesikret, og dette kunne ikke kontrolleres på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i servantbenk. Innhent dokumentasjon eller etabler inspeksjonsmulighet. Servantbenk bør skiftes.

9 Kjøkken

Gulvet er ikke av fuktbelastning materiale. Innredning har stedvis avskallinger og påbegynt svelling, og benkeplate er mangelfullt vedlikeholdt. Det er ikke montert komfyrvakt og ikke installert automatisk lekkasjestopper. Forventet levetid er redusert og det kan planlegges for utskiftinger. Lokale utbedringer som tetting og overflatebehandling anbefales ved videre bruk. Det anbefales å montere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper som skadebegrensende tiltak.

10 Rom under terreng

Det er registrert synlig saltutslag, skjolder og avflassing på mur og betong, samt mangelfull ventilasjon og luftutveksling. Gulv mot grunn er antatt uten isolasjon og fuktsikring, og eldre betonggulv er begrenset eller ikke armert. Jevnlig inspeksjon anbefales, og det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning for ventilasjon og luftutveksling samt tiltak med drenering og fuktsikring.

11.1 VVS-installasjoner

Det er påvist rør som er mangelfullt festet eller klamret, vannrør ligger ikke i komplett system for lekkasjevann, og lufting fra avløpssystemet er ikke ført over tak, men slippes ut på loft uten vakuumventil. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Det anbefales å feste rørene i henhold til anvisninger, legge rørfordeling i lukket skap med drenering mot avløp, og etablere tilfredsstillende lufting av avløpssystemet.

11.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder eldre enn 20 år er registrert, og den er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring. Det kan planlegges utskiftning. Det anbefales at bereder enten plasseres i rom med sluk eller at det monteres automatisk lekkasjestopper.

12 Ventilasjon

Det er registrert manglende ventiler for tilførsel av friskluft og manglende overstrømningsmulighet til rom med avtrekk. Kanaler på loft er mangelfullt isolert. Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette. Etablere overstrømningsmulighet til rom med avtrekk. Kanaler bør isoleres og kondenssikres fagmessig.

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

2 Terrengforhold

Kostnadsestimat: 0 – 100 000 kr

Det er registrert ikke tilstrekkelig fall mot muren, stedvis fall mot mur, og det er lagt singel, grus og jord/gress inntil muren. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

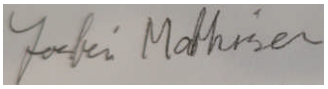
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
41443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



23/10/2026

Furulundveien 4

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhusveien Linje 633	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	14 min 1.2 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	10 min
Kiwi Skjeberg	10 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	12 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	8 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	2 min
Borgen skole - ballbinge	7 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

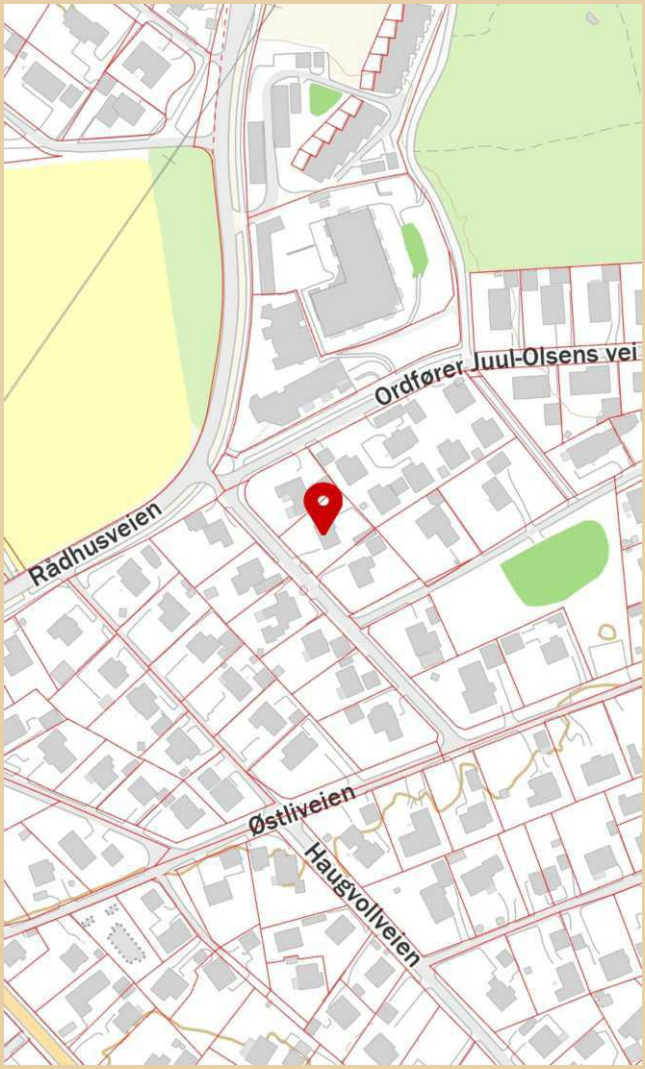
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Furulundveien 4

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhusveien Linje 633	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	14 min 1.2 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	10 min
Kiwi Skjeberg	10 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	12 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	8 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	2 min
Borgen skole - ballbinge	7 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

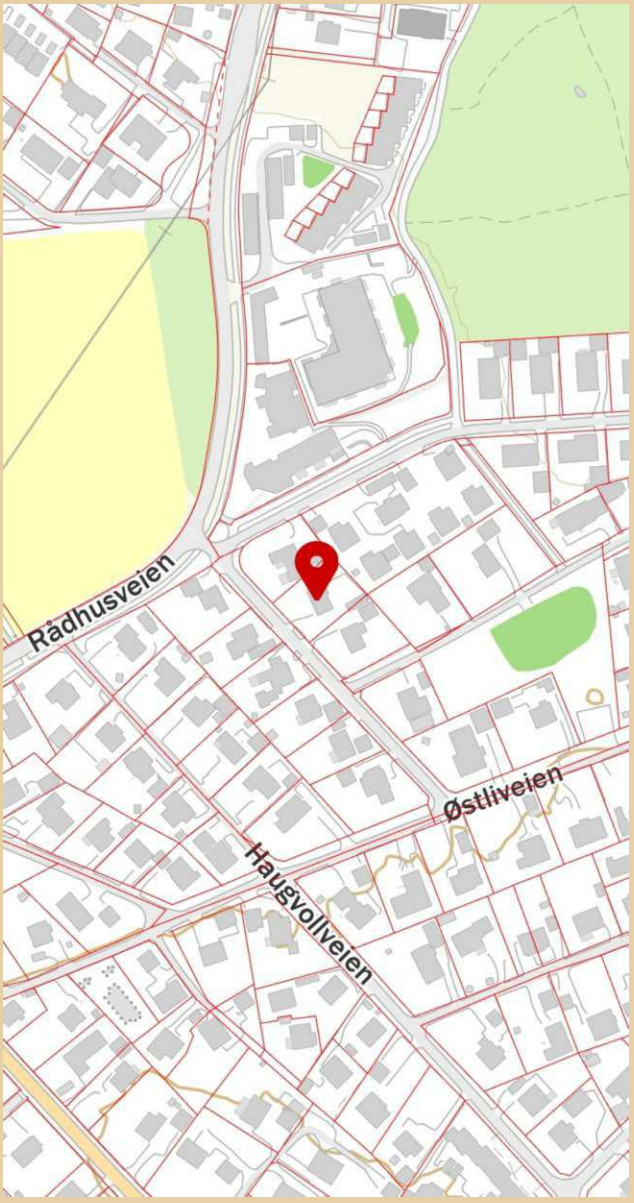
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Furulundveien 4

Nabolaget Kala - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (... 639 elever, 29 klasser	4 min 2.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	5 min 2.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skjeberg tannklinikk - Østfold fylk...	5 min
Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhusveien Linje 633	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

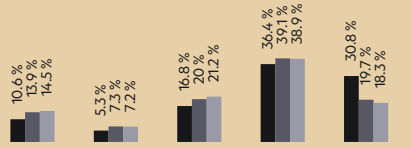
BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	14 min 1.2 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	10 min
Kiwi Skjeberg	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kala	1 166	584
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Østliveien leke-/aktivitetsområde	2 min
Borgen skole - ballbinge	7 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min

«Bra nabolag, har alt man trenger i gåavstand. Skole, barnehage, matbutikk osv. fint for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

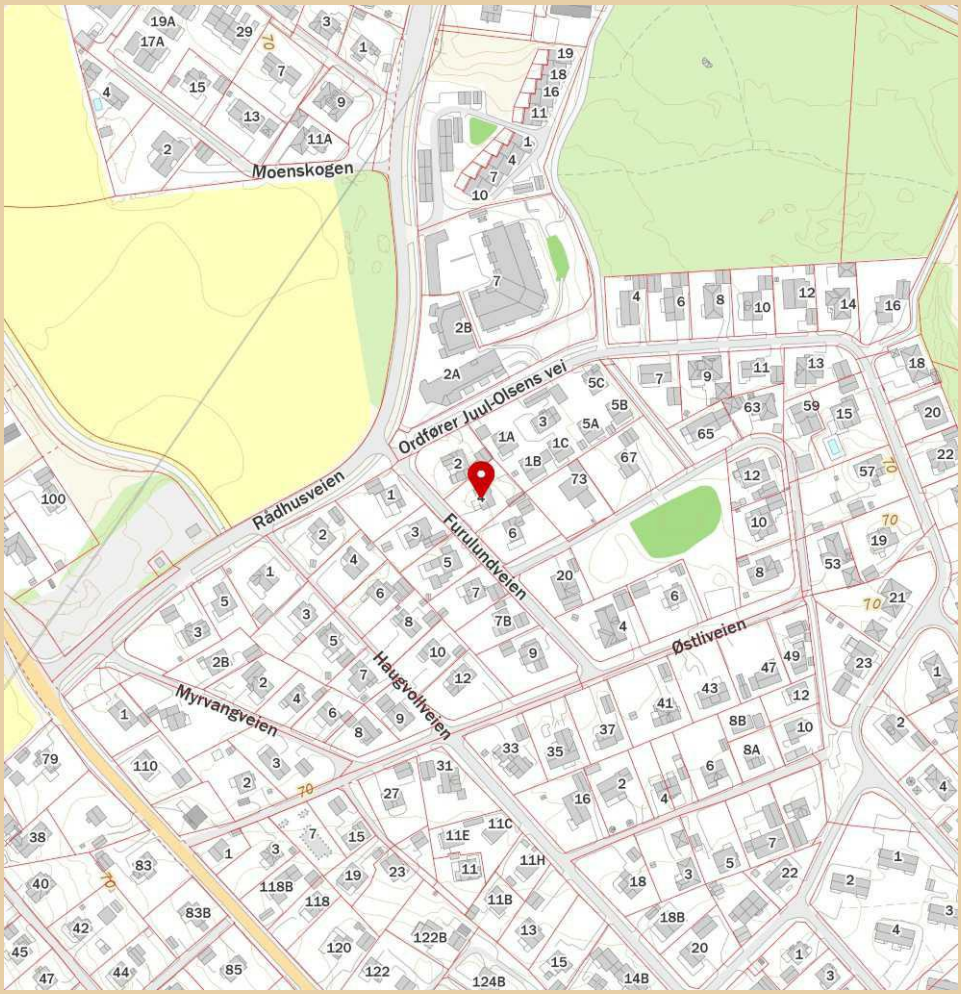
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

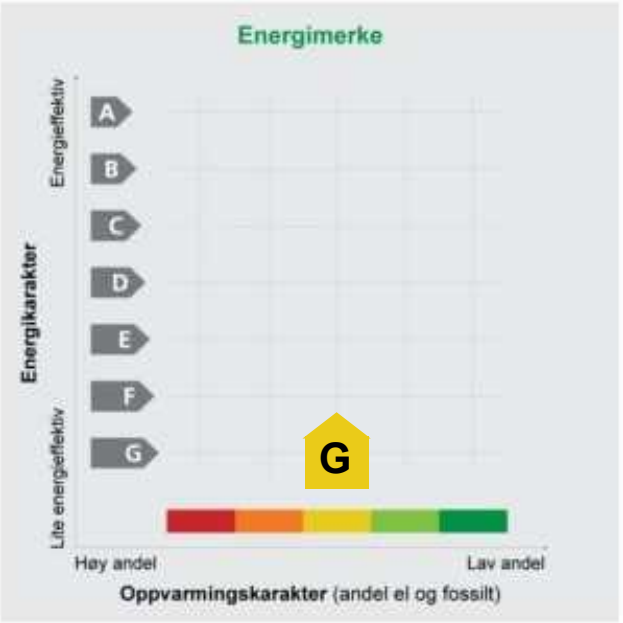
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Furulundveien 4
Postnr	1743
Sted	KLAVESTADHAUGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1051
Bnr.	220
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	145916135
Bolignr.	H0101
Merkenr.	6db9d4bb-9a8a-4a72-8d2e-7c2180a88d68
Dato.	09.01.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Furulundveien 4
Postnr/Sted: 1743 KLAVESTADHAUGEN
Bolignr: H0101
Dato: 09.01.2023 21:03:24
Energimerkenr: 6db9d4bb-9a8a-4a72-8d2e-7c2180a88d68

Gårdsnr: 1051
Bruksnr: 220
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 145916135

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

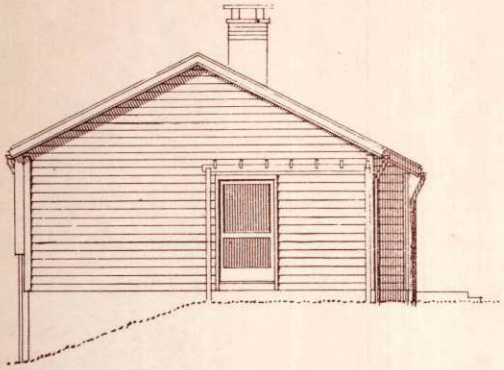
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

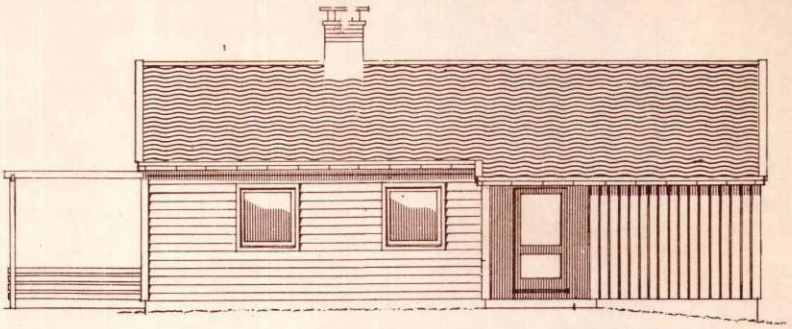
Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

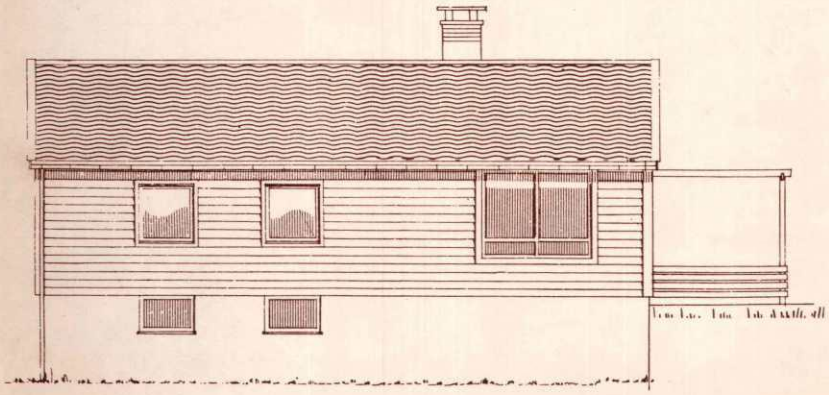
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

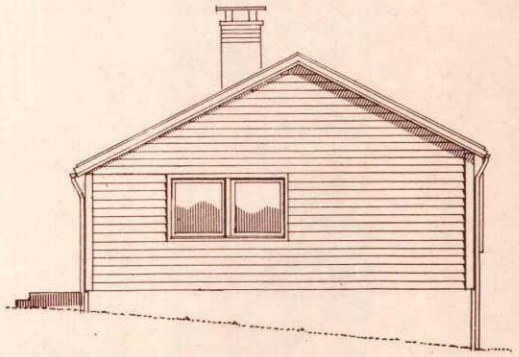
Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

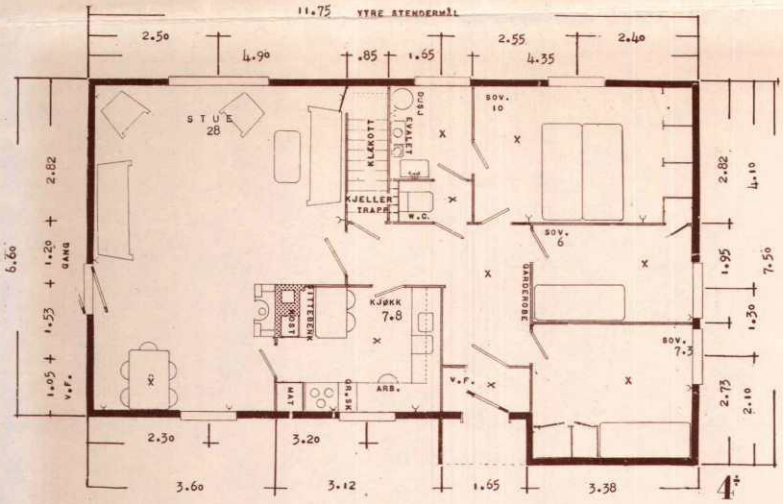
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

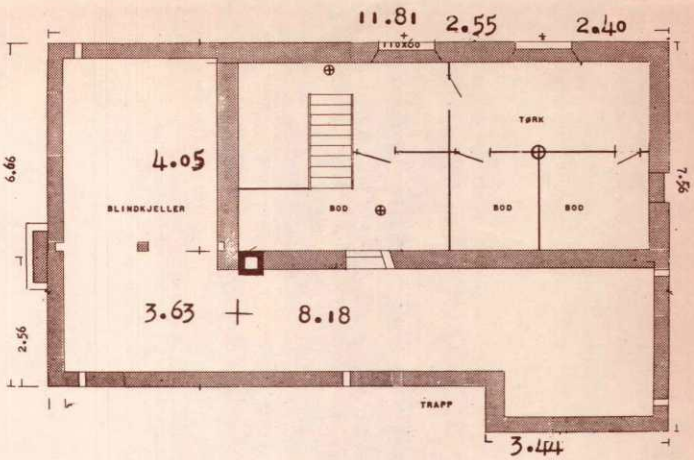




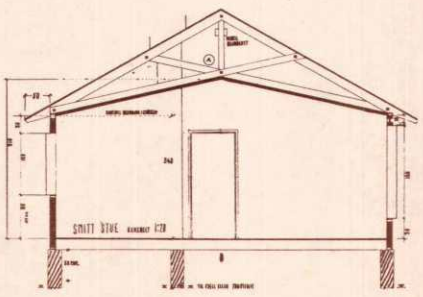


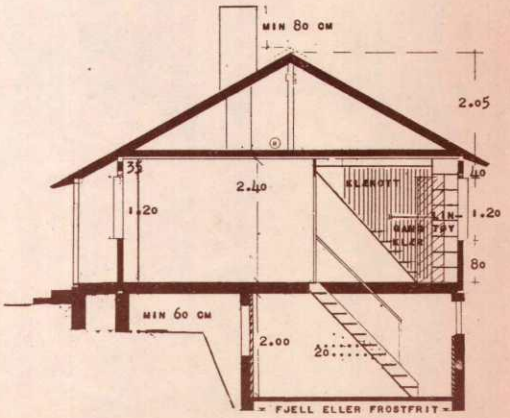






AREAL: 11.75 x 6.60
+ 3.38 x .90 ....80.5 M2





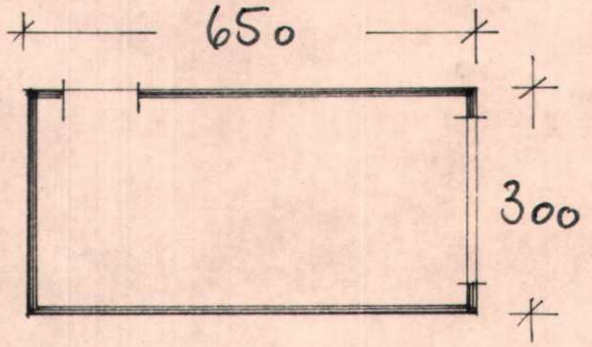
Til Skjeberg bygningsråd, Skjeberg.

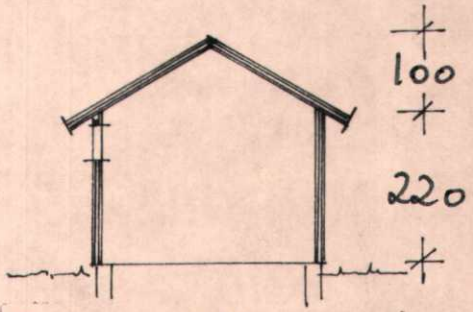
Skjeberg komm. ing. vesen
inn. 1150 ark. 511 - 15/6-78

Söknad om oppföring av garasje på eiendommen:

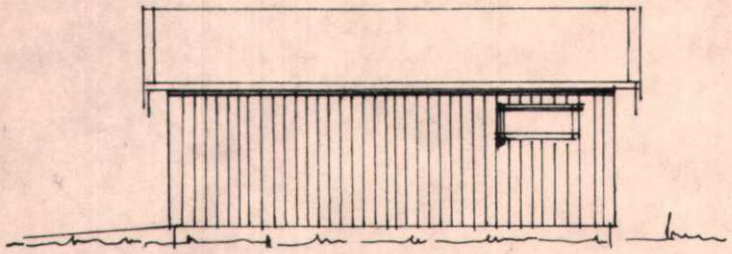
tomt nr. 23 gnr. 51 bnr. 24 Furulundvn. 4 veg/gate

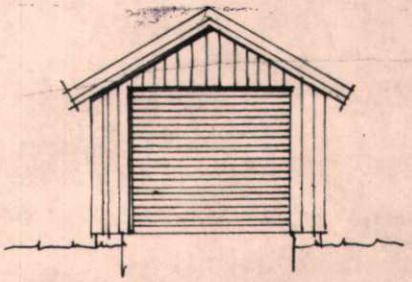
Byggematerialer: Tre



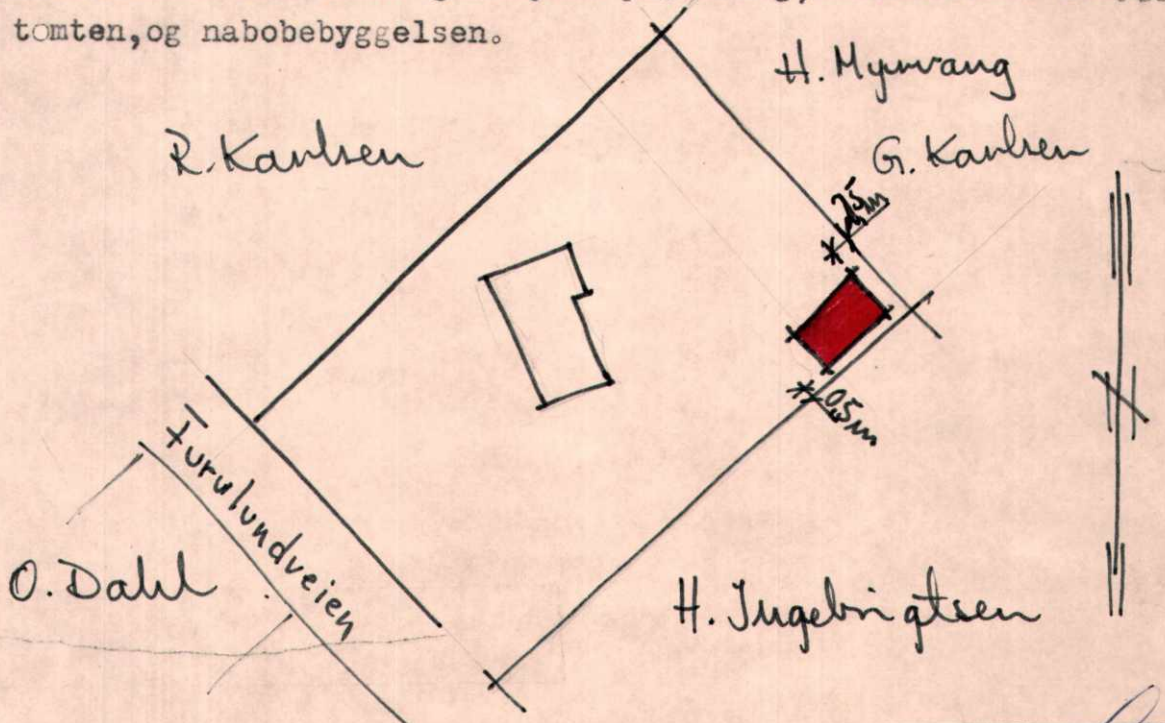


Godkjent. Skjeberg bygningsråd
Mål 1:100 2/8 1978 . Sak nr. 381/78





SITUASJONSKART som viser garasjens plasering, eksisterende bebyggelse på tomten, og nabobebyggelsen.



Skjeberg den 13/6-78

Rognar Haglund
Underskrift

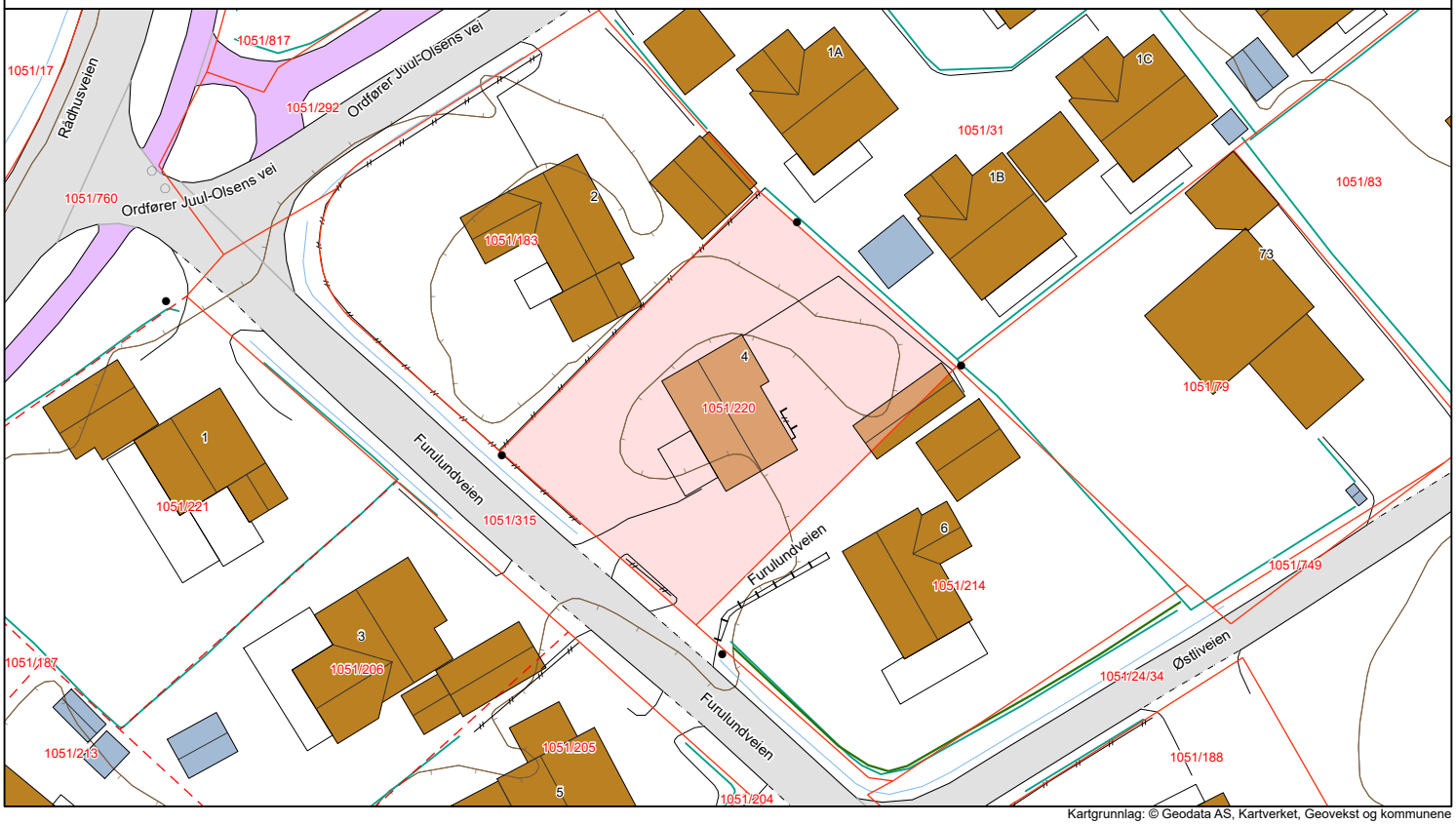
Adr. Furulundvei 4
1740 Borgenhaugen

Oversiktskart

Adresse: **Furulundveien 4, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1051/220/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 886 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.10.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

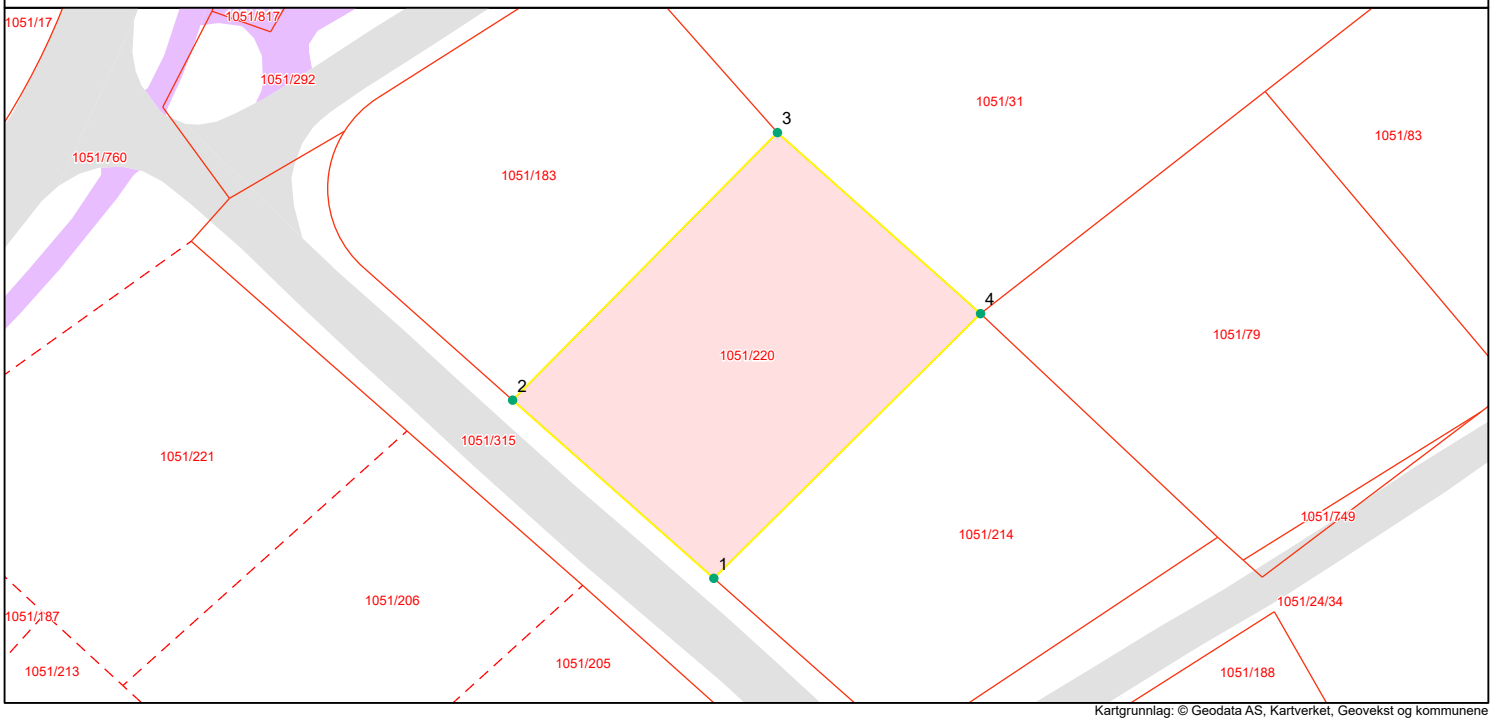
Adresse: **Furulundveien 4, 1743 Klavestadhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1051/220/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 886 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.10.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 886 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6571111.07	623572.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	25.11	0
2	6571127.73	623553.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	35.19	0
3	6571152.75	623578.66	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	25.43	0
4	6571135.82	623597.62	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	35.12	0

Utskriftsdato: 05.10.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furulundveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 378,92 kr
Eiendomsskatt	5 441,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	6 397,42 kr
Sum	**25 453,74 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	2 233,38 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	1 158,38 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	42.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 144,85 kr	1 144,85 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	42.5 m3	44.92	1/1	0 %	1 909,31 kr	1 909,31 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1511600 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 442,00 kr	4 534,20 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	491,70 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 474,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 550,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	416,64 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-48.34 m3	26.94	1/1	0 %	-1 302,16 kr	-1 302,01 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-48.34 m3	41.70	1/1	0 %	-2 171,67 kr	-2 171,44 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	93 m3	24.32	1/1	0 %	2 261,99 kr	1 877,23 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	93 m3	46.66	1/1	0 %	4 338,96 kr	3 600,96 kr
Forbruk vann i fjor	15%	42.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 053,26 kr	1 053,26 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	42.5 m3	41.33	1/1	0 %	1 756,57 kr	1 756,57 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-48.34 m3	24.78	1/1	0 %	-1 197,99 kr	-1 197,85 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-48.34 m3	41.33	1/1	0 %	-1 997,94 kr	-1 997,72 kr
					Sum	**21 227,18 kr**	**17 532,46 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furulundveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58462360	709	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85

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.

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 26.10.2026

Salg av eiendommen gnr. 1051, bnr. 220 i Sarpsborg

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

Festeavgift	Kr. 1559,63
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2026
Neste regulering av festeavgift	2033
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja
Mulighet for innløsing av festetomten	Ja
Eierskiftegebyr	Nei
Krever grunneiers samtykke ved tinglysning	Nei
Ev. øvrige kjente forhold eller andre avtaler av betydning for eiendommen	Ingen

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

Odd Martin Heltorp
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 97 58 98 44
E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Utskriftsdato: 05.10.2026

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1051	Bruksnr.	220	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26984137	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145916135	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Furulundveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	1	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.02.2023	Tilsyn	24.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26984137

BruksenhetId	26984277	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	145916127	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Furulundveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26984277.

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.

Furulundvegen.

A T T E S T.

Ved inspeksjon av våningshus tilhörende herr Ragnar Haglund, Myrvang, Klavestadhaugen, viser det seg at fölgende arbeider gjenstår:

1. Skillevegger i kjeller.
2. Utvendig maling mangler, dog er der ett ström Trebit.

Skjeberg bygningsråd, den 16. september 1960.

F. E. Bjar
sekr.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/220		
Utskriftsdato	05.10.2026	**Antall datasett**	52

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

6 Berørte datasett

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

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

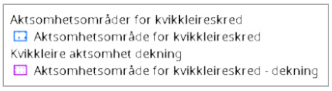
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

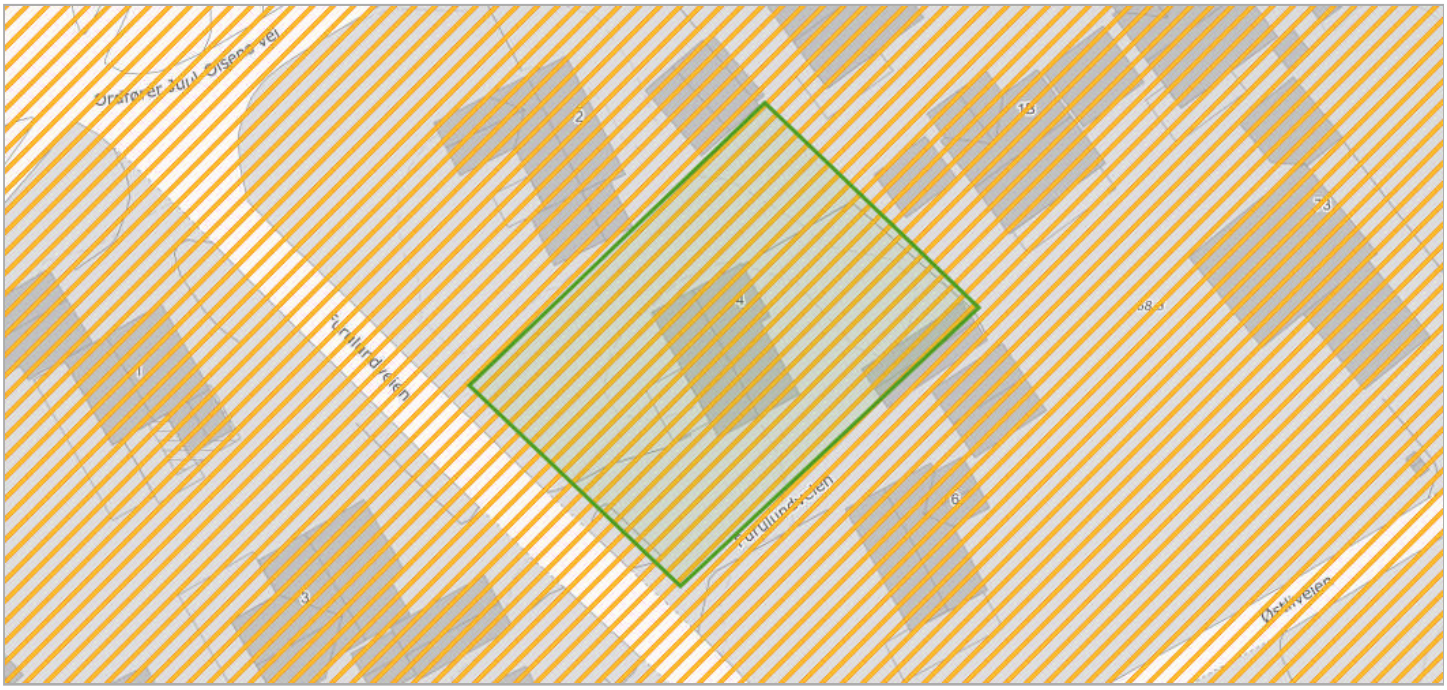
Tegnforklaring



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

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

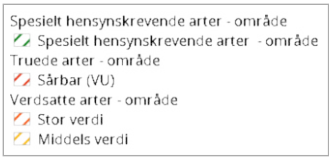
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

Tegnforklaring

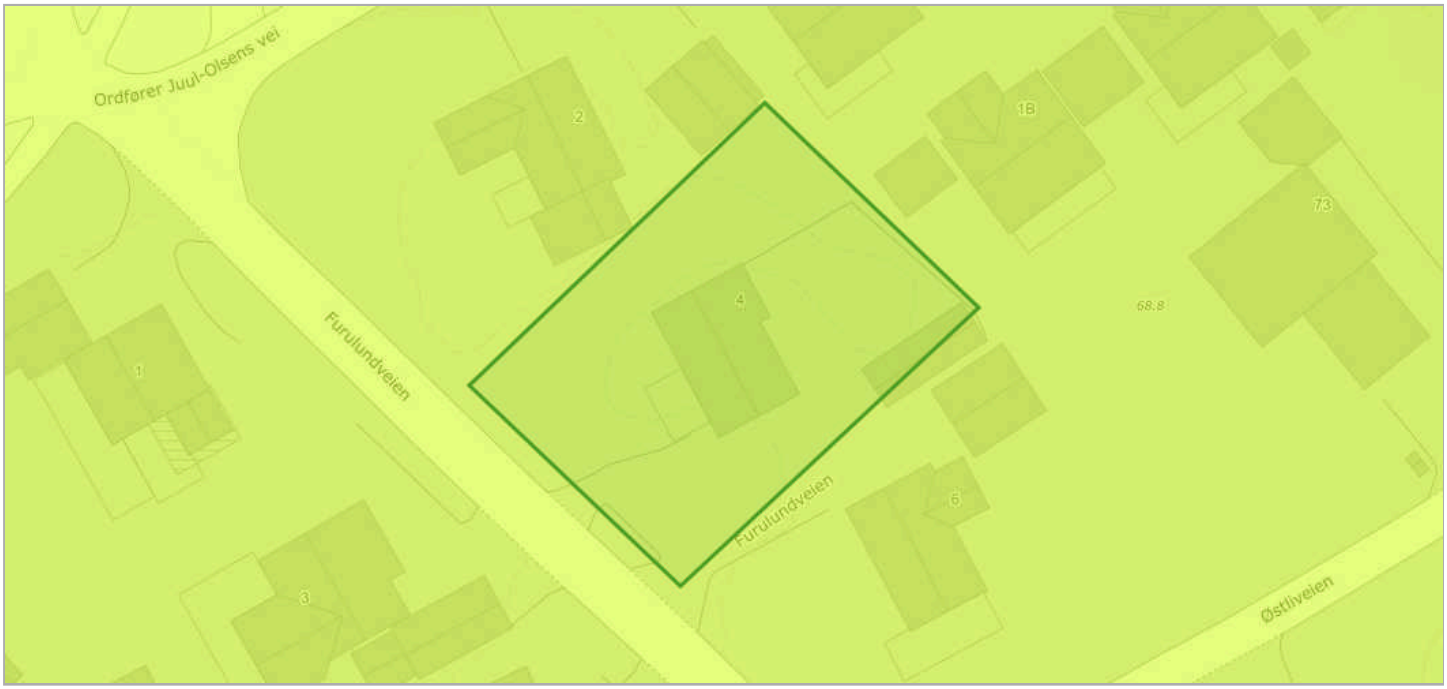


Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	11.164605_59.261187_47969	piggsvin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.164605_59.261187_47969)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	23.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

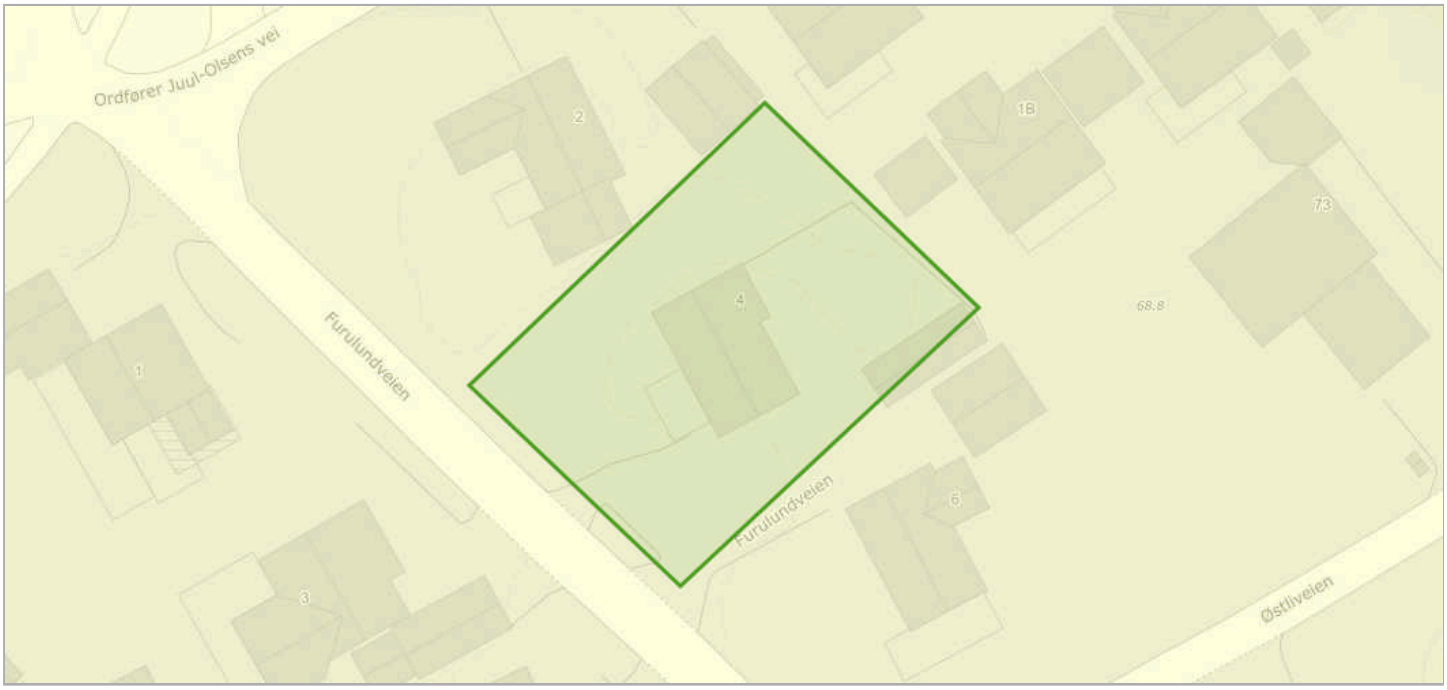
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	2
Spillvannsledning	2
Vannledning	2

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	220	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Furulundveien 4, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	886 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	833 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	59 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_Veg
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	885 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	707 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27016
Navn	Kalabanen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1786/27016%20Bestemmelser%2C%20datert%2015.08.1983%2C%20revidert%2020.02.1984.pdf
Delarealer	**Delareal** 886 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger - G

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1051/220
Adresse: Furulundveien 4
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.10.2026 13:16

Eiendom 3105-1051/220 Furulundvegen 4

Bruksnavn	Furulundvegen 4				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	06.01.1978	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	985 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1051	Beregnet areal	886,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	220	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Furulundveien 4	1743 Klavestadhaugen	Kala	Borgen	Hafslund

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
06.01.1978	Kart- og delingsforretning	3105-1051/220	Mottaker	985
		3105-1051/24	Avgiver	-985
01.01.2020	Omnummerering	3105-1051/220	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1051/220	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	145916135			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	140/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.08.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	140/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	140	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	73/0	0/0	73/0
K01	Kjelleretasje	0	67/0	0/0	67/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145916127			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.05.1979	Areal, annet (bruk/brutto)	19/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0	Energikilde	

Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.10.2026 13:16

Eiendom 3105-1051/220

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Furulundveien 4	1743 Klavestadhaugen

Eierforhold (10)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Braarud Hilde Nyborg Storgata 19 1870 Ørje	071265	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Martinsen Arild Nygårdshaugen 69 1739 Borgenhaugen	150357	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Berg Kjerstin Nygårdshaugen 69 1739 Borgenhaugen	030955	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Heltorp Glenn-Morgan Furulundveien 4 1743 Klavestadhaugen	040492	Fester	1/1		Bosatt
Jakobsen Vigdis Torpebergveien 4 1658 Torp	310360	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Berg Kjerstin Nygårdshaugen 69 1739 Borgenhaugen	030955	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Braarud Hilde Nyborg Storgata 19 1870 Ørje	071265	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Heltorp Glenn-Morgan Furulundveien 4 1743 Klavestadhaugen	040492	Fester	1/1		Bosatt
Jakobsen Vigdis Torpebergveien 4 1658 Torp	310360	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Martinsen Arild Nygårdshaugen 69 1739 Borgenhaugen	150357	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Furulundveien 4, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 220, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260180

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
