PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ULLERØYVEIEN 531

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

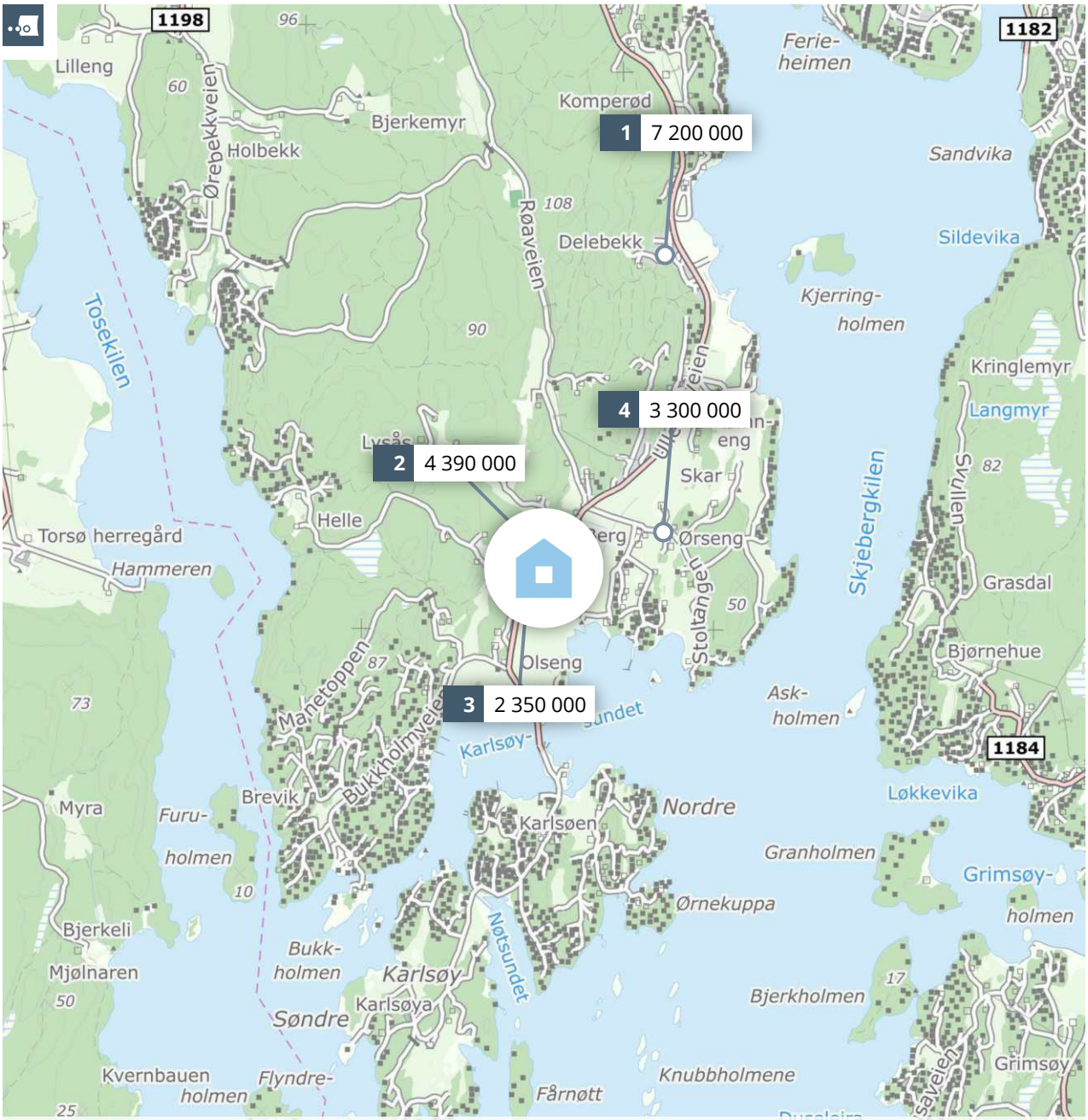
Kopi av tinglyst erklæring

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULLERØYVEIEN 531

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 10.03.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 1135 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SØNDRE ULLERØY

Verdivurdert til

4 850 000

-	4 850 000	20 905
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	12 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt					1 606 m²	
Byggeår					1930	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Falla 1 235 m² 2001 974 m² 4 sov	17.09.2025	7 500 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**30 638**
2 Lysåsveien 8 89 m² 2009 1 946 m² 2 sov	10.02.2025	4 490 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**49 326**
3 Ullerøyveien 539 118 m² 1951 1 757 m² 3 sov	19.06.2025	2 350 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**19 915**
4 Ørsenggata 41 157 m² 1933 1 062 m² 3 sov	22.09.2025	3 200 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**21 019**

Romslig enebolig med utleiemulighet i naturskjønne omgivelser i Ullerøy.

Eiendommen ligger landlig til i Ullerøy i Sarpsborg kommune, med nærhet til sjø, skog og gode turmuligheter. Området byr på et rolig og naturnært bomiljø, samtidig som det er kort kjøreavstand til E6.

Boligen går over tre etasjer og fremstår som en innholdsrik enebolig med gode bruksmuligheter. Underetasjen er innredet med egen inngang og har tidligere vært benyttet til utleie. Hovedetasjen inneholder entré, bad, kjøkken med spiseplass og romslig stue, mens 2. etasje har flere soverom, garderobe og toalettrom.

Huset er oppført på en stor, eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gangsti langs fjellet, stor gårdsplass til parkering, fin hageflekk med gressplen og frukttrær.

Kort fortalt
- Innholdsrik enebolig med klassisk arkitektur
- Nærhet til sjø og natur
- Stor og inngjerdet eiet tomt
- Kort kjøreavstand til E6
- Innredet kjeller med egen inngang
- 2 bad + vaskerom
- Gangavstand til barneskole

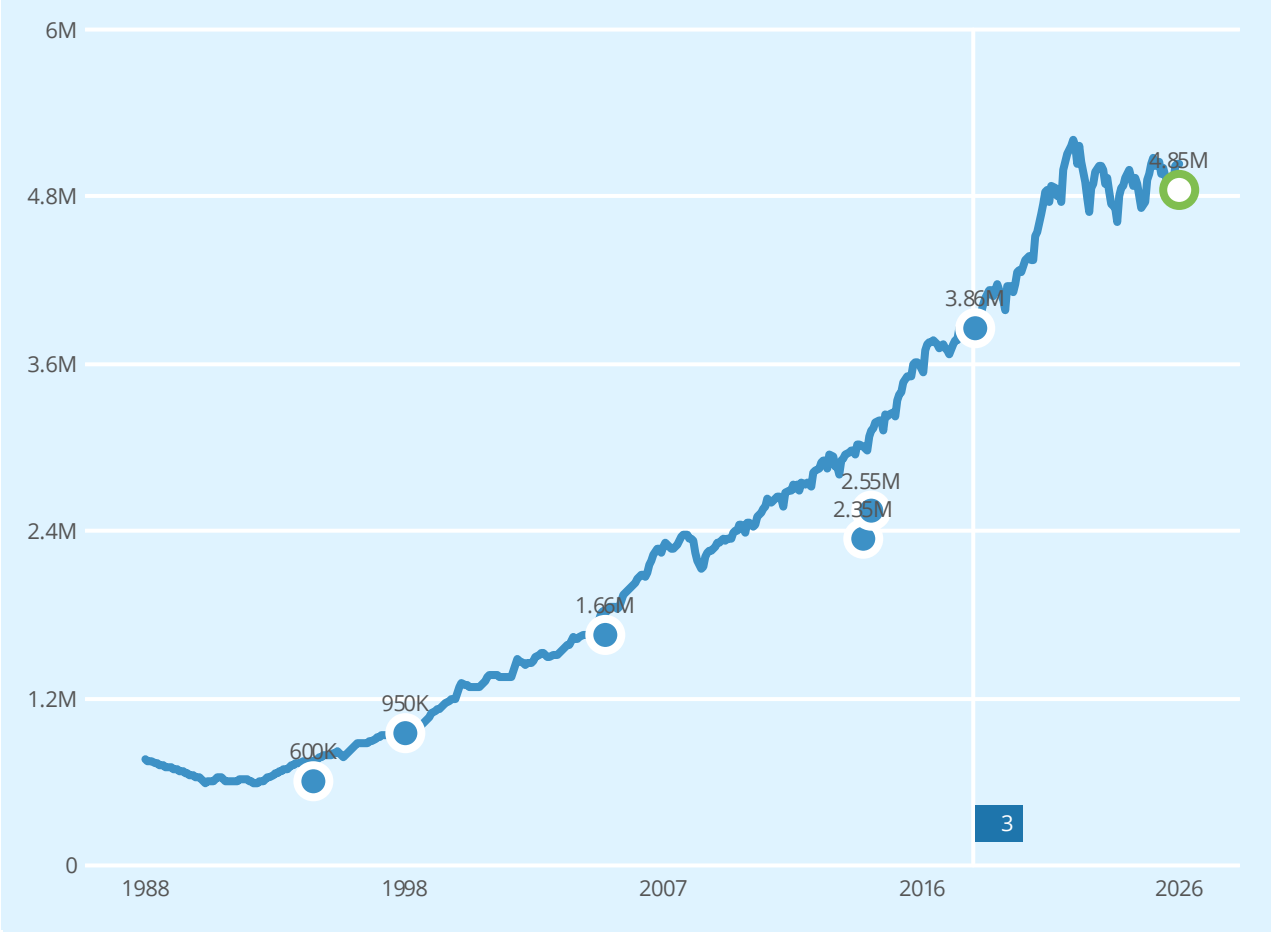
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.10.2018	15.11.2018	10.01.2019	3 940 000	3 860 000	0	3 860 000	
03.02.2015	11.02.2015	04.05.2015	2 550 000	2 550 000	0	2 550 000	
15.08.2014	24.10.2014	18.11.2014	2 500 000	2 350 000	0	2 350 000	
02.06.2005	13.07.2005	03.08.2005	1 730 000	1 660 000	-	1 660 000	
29.04.1998		29.04.1998	-	950 000	-	950 000	
03.01.1995		03.01.1995	-	600 000	-	600 000	
13.10.1989		13.10.1989	-	490 000	-	490 000	4

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

Eneboliger til salgs i 1747 SKJEBERG nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

189
dager

Eneboliger solgt i 1747 SKJEBERG siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

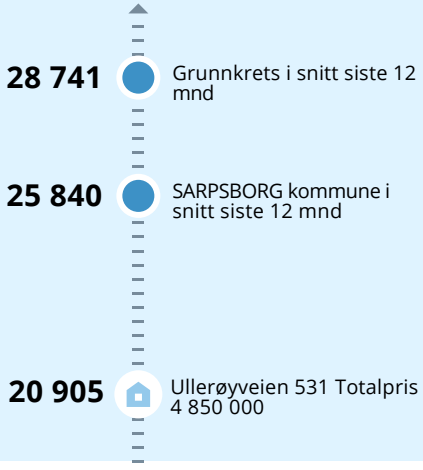


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Ullerøyveien 531
1747 Skjeberg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 02/03/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1135, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Magdalena Pernille Hagerup Vatnfjord og Robin Webjørnsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1606 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	29 407,25 kr (2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1930

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.10.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert. Deler av u.etg var utleid.
Oppdragsgiver:	Magdalena Pernille Hagerup Vatnfjord og Robin Webjørnsen
Tilstede under befaringen:	Robin Webjørnsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med relativt bratt fjellside bak huset. Singel i gårdsplass og ved inngang til u.etasje. Steinlagt parti langs vegger bak huset og ved inngang til 1.etasje. Plenarealer, naturlig vegetasjon og varierende beplantning for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er oppført i betong og dels betongblokker og ligger dels under terreng. Det opplyses at grunnmur som har vegger under terreng ble isolert utvendig, og drenert i 2021. Etasjeskiller er konstruert i tre. Yttervegger opplyses å være oppført i eldre tungt bindingsverk og mengde/type isolasjon kan ikke verifiseres. Deler av eldre vegger er ofte lite eller ikke isolert. Vegg mot sør ble etterisolert og kledd om i 2022. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer hvor merking av årstall ikke er godt synlig. Vindu i trappegang i 2.etg er eldre enn øvrige vinduer. Ytterdør i 1.etg med 3-lags glass fra 1989. Ytterdør i u.etg med 2-lags glass av ukjent alder. Tofløyet balkongdør i 1.etg med 2-lags glass fra 2016. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Taket har arker og gradrenner. Tilbygg mot nord har lukket saltak. Tak er tekket med betongtakstein. Deler av u.etasje er adskilt og utleid, men det er intern forbindelse med resten av boligen og dette er ikke en selvstendig boenhet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår funksjonell, men med eldre våtrom og kjøkken som kan planlegges fornyet. Yttervegg mot syd ble etterisolert og kledd om i 2022, men øvrige vegger, samt vinduer og dører har en tilstand som tilsier at vedlikehold g fornyinger kan planlegges. Det er gjort tiltak med drenering og isolering av muren mot terreng og det ble ikke påvist tegn til svikt i drenering på befaringen. Det ble påvist lokale utettheter i yttertak ved skorstein og gradrenner og dette, samt takets alder tilsier at det kan påregnes rehabilitering. 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.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom i u.etasje.
-Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etg.
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn og lukket peis.
-Luft til luft varmepumpe fra 2019.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer.
-Det er plassert brannslukningsapparat i alle etasjer.
-2.etasje har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei i minst annen hvert rom for varig opphold. Effektiv åpning ikke er stor nok.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

U.etasje:
ENTRÉ/TRAPP 9,9m²: malt strietapet/panel, malt strietapet, fliser
STUE/KJØKKEN 16.6m²: malt strietapet/panel, malt strietapet, fliser
SOVEROM 15,4m²: malt strietapet/plater, malt strietapet, fliser
BAD 5,0m²: fliser, malt strietapet, fliser
2 BODER 1,0m² og 1,0m²: panel, malt strietapet, laminat
VASKEROM 8,5m²: malt panel, malt strietapet, fliser
TRAPP/BOD 8,3m²: malt betong/betongblokker, malt betong/plater, malt betong

1.etg:
ENTRÉ/TRAPPER 9,2m²: malt panel, malt panel, fliser
MELLOMGANG 5,1m²: malt panel/tapet, malt panel, furugulv
BAD 7,7m²: fliser, mdf-panel, fliser
KJØKKEN/TRAPP 33,1m²: malt panel, malt panel, furugulv
STUE 31,4m²: malt panel, malt panel, parkett

2.etg:
TRAPP/GANG 5,3m²: malt panel, malt panel, furugulv
MELLOMGANG 2,7m²: malt panel, malt panel, furugulv
SOVEROM VED TRAPP 13,8m²: malt panel, malt panel, furugulv
TOALETTROM 4,8m²: tapet, malt panel, belegg
STORT SOVEROM 17,3m²: malt panel, malt panel, furugulv
SOVEROM INNERST 15,7m²: malt panel, malt panel, malt furugulv
GARDEROBE 6,2m²: malt panel, malt panel, malt furugulv

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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Stedvis vridninger, sprekker og avflassing på panel og tregulv.
-Det er knirk og fjæring i flere av gulvene.
-Utette skjøter og lamller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard
-Kjellertrapp mangler rekkverk og håndløpere som fallsikring og trapp til 2.etg har ikke forskriftsmessig utformet rekkverk og mangler håndløper langs vegg.
-Trapp fra kjøkken til underetasje er midlertidig blindet i gulvnivå.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

VASKEROM:
-Vaskerommet er ikke bygget som et våtrom og er derfor ikke vurdert med full våtromskontroll. Det er ikke vanntett sjikt i alle våtsoner. Rommet har sluk som lekkasjesikring, men ikke fall som vil lede lekkasjevann til sluk eller annen sikring mot lekkasjer ut av rommet. Vaskerom var ikke definert som våtrom i teknisk forskrift da rommet ble etablert.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2019:
-Montert luft til luft varmepumpe.

2020:
-Terrasse ved inngang bygget. Utført som egeninnsats.
-Montert kjøkken i kjeller og kledd igjen trapp til 1.etasje fra entré i u.etasje. Utført som egeninnsats.
-Lagt opp komfyrkurs til hybel. Dokumentasjon fra Storm Elektro AS fremvist.

2021:
-Drenering rundt hele huset, etterisolert grunnmur som er under bakkenivå, støttemur og belegningsstein. Utført som egeninnsats.
-Utvidet bod/trapperom i kjeller i forbindelse med drenering. Utført som egeninnsats.

2022:
-Fasade syd skiftet kledning, vindsperre og etterisolert. Faktura fra Byggmester Knut Håkon Lilleby fremvist.

2025
-Vasket og impregnert tak September Aqua Mawed. Ingen dokumentasjon foreligger.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	71	12		6
1.Etasje	91			39
2.Etasje	70			
SUM BYGNING	232	12		45
SUM BRA	244			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus		34		
SUM BYGNING		34		
SUM BRA	34			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

U.ETASJE: entré/trapp, stue/kjøkken, soverom, 2 boder, vaskerom, bod/trapp.
1.ETASJE: entré/trapper, gang, bad, kjøkken/spisestue/trapp, stue, bod.
2.ETASJE: trapp/gang, mellomgang, toalettrom, 3 soverom, garderobe.

BRA-e:

U.ETASJE: bod.
ANDRE BYGNINGER: uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,03-2,17 (BRA-i)
Takhøyde 1.etg: 2,37-2,66 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,22-2,46 meter.

-Beskrivelse av rommene er gjort ut ifra bruken på befaringsdagen. Det finnes ikke tegninger i byggesaksarkivet som kan verifisere hva som er tiltenkt og godkjent bruk av hvert enkelt rom.

GARASJE / UTHUS:

UTHUS:
-Bygget står hovedsakelig på natursteinsblokker.
-Yttervegger av eldre trekonstruksjoner som hovedsakelig er kledd med liggende panel utvendig.
-Eldre vinduer og dører.
-Pulttak konstruert i tre og tekket med stålplater.

Bygget er i hovedsak oppmålt og enkelt beskrevet. Bygningen har stor slitasje og synlige skjevheter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

02/03/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTERING OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er vurdert som stort sett fraværende. Det opplyses at vegger under terreng ble isolert og at det ble lagt ny drenering i 2021.

GRUNNMUR:
Synlige deler av grunnmur er oppført i betong og ligger dels under terreng. Del av bod/trapperom i u.etasje ble utvidet i 2021 og disse veggene er oppført i betongblokker.

Merknader:

-Del av grunnmur som ikke har nyere isolering og plater på utsiden fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein og singel inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Terrengets fallforhold fra muren er mindre en hva som er anbefalt. Fall bort fra muren er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Tomtens utforming gjør det vanskelig å etablere fall etter anbefalte løsninger. Det er etablert fall bort som opplyses å lede vann mot tilstøtende terreng slik at vannet ledes bort fra huset. Dette kan føre til oppsamling av vann stedvis på tomten, men et stykke unna bygningen.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger opplyses å være oppført i eldre tungt bindingsverk og mengde/type isolasjon kan ikke verifiseres. Deler av eldre vegger er ofte lite eller ikke isolert. Vegg mot sør ble etterisolert og kledd om i 2022. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

YTTERVEGG MOT SØR:
-På vegg mot sør som ble utbedret, etterisolert og kledd om i 2022 er det spalte i bunnen som indikerer at tilfredsstillende lufting er etablert.
-På vegg mot sør som ble utbedret, etterisolert og kledd om i 2022 fremstår kledning og tilhørende deler i godt stand og fagmessig utført.
-Stikking på utvalgte deler i trevirke indikerer frisk trevirke i funksjonelt stand.

Merknader:

YTTERVEGGER MOT NORD, ØST OG VEST:
-Det er stedvis skader i tetting i bunnen av yttervegger og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer. Sikring mot inntrengning av mus er stedvis også mangelfull og risiko for dette er til stede.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt i bunnen på alle vegger. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Deler av kledning ligger nære vannbrett og beslag og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
-Kledning og omramminger har sprekker, vridninger og noe råte stedvis som følge av alders- og værslitasje. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og følgeskader. Vedlikehold og utskiftninger kan planlegges.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer hvor merking av årstall ikke er godt synlig. Vindu i trappegang i 2.etg er eldre enn øvrige vinduer. Ytterdør i 1.etg med 3-lags glass fra 1989. Ytterdør i u.etg med 2-lags glass av ukjent alder. To-fløyet balkongdør i 1.etg med 2-lags glass fra 2016.

-Utvendig omramming på sørveggen er nyere og fremstår fagmessig utført og her er plassering av vinduer/dør i vegg funksjonell.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader.
-Det er tegn til at glass i vindu i trappegang i 2.etg har punktert. Dette fører til varmetap.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Taket har arker og gradrenner. Tilbygg mot nord har lukket konstruksjon og kunne ikke inspiseres

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Deler av konstruksjonen har ikke spalter som gir tilfredsstillende ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Avvik påvist i punkt 4.2 knyttet til yttertaket gjør at deler av trevirke i konstruksjonen har fuktskader som må påregnes utbedret ved utbedringer av avvik på yttertak.
-Deler av sperrer som krager ut i takfot, samt deler av vindskier og toppbord har sprekker og avflassing som vil føre til råte. Årsak er alders- og værslitasje.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er kun inspisert fra bakkeplan og fra loft da høyde til takfot tilsier at det kreves sikringstiltak for inspeksjon på taket. Taket har undertak av sutak-plater og er tekket med betongtakstein av ukjent alder, men anslått 20-30 år gammel. Taket ble vasket og påført impregnering i 2025.

Merknader:

-Tilpasning av takstein og gradrenner er ikke fagmessig utført og det er tegn til at enkelte stein er løse. Risiko for nedfall der personer oppholder seg er til stede. Dette gir også økt risiko for vanninntrenging ved gradrenner.
-Skorstein over tak er ikke pusset og ikke beslått. Dette øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner og dette har også forekommet.
-På loftet er det synlig utett ut ved skorstein og punktvis mot møne og gradrenner. Her er det synlige skjolder etter vanninntrengning og deler av undertak er fortsatt vått. Nevnte forhold tilsier at det må påregnes lokale utbedringer. Alder på taktekking tilsier det bør vurderes og skifte hele taktekking.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Adkomst til kaldt loft fra luke i himling i 2.etg. Forhold knyttet til tetthet for yttertak er beskrevet i punkt 4.1 og 4.2

Merknader:

-Loftet er begrenset ventilert da kun er spalter i takutstikk ved tilbygget trappegang. Der det er luftespalter så er disse store og det er påvist fuglereir og større vepsebol på loftet.
-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

TERRASSE VED U.ETG 6m²:
Terrasse konstruert i impregnert trevirke og anlagt nære terreng.

TERRASSE VED 1.ETG 6m²:
Terrasse konstruert i impregnert trevirke og anlagt nære terreng. Konstruksjonen fremstår stabil og i funksjonell stand.

VERANDA 1.ETG 33m²:
Utgang fra kjøkken og trapp fra bakkeplan til veranda som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot støpte fundamenter.

Merknader:

TERRASSE VED U.ETG:
-Gulvet og konstruksjonen har slitasje som følge av værpåkjenning og plassering tett mot terreng. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte og redusert stabilitet over tid. Fornying kan planlegges.
VERANDA 1.ETG:
-Bjelker går over lengre spenn en anbefalt og dette har ført til noe påbegynt nedbøyning. Stabilitet er svekket og ytterligere nedbøyning kan forekomme over tid.
-Rekkverket oppfyller ikke kravene til fallsikring som gjaldt da verandaen ble oppført og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Forholdene gir økt risiko for personskader.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og malt strietapet i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Alder tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Avtrekk trekker svakt ved test med papirark. Nedsatt funksjon for avtrekk kan føre til fuktskader over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk plassert bak vaskemaskinen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Forventet brukstid nærmer seg passert.
-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det ble heller ikke påvist membran rundt rør som kommer opp av gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder på eventuell membran tilsier at forventet brukstid har passert. Dette samt hull etter innfesting og oppheng gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Fliser på vegger og mdf-panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis sprekker i fuger og riss i overflater tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra steder der lekkasjevann og bruksvann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke etablert god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det er flere sprukne fuger, bom i flis og enkelte fliser har begynt å løsne fra underlaget. Forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det kunne ikke konstateres membran ved inspeksjon under slukrist og det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg under servant. Det er usikkert om det ligger membran bak fliser og eventuell membran har utløp forventet brukstid. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er hull etter oppheng og innfesting i vegger og gulv, Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken u.etg

TG 2 8.1 Kjøkken u.etg

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut, men til lukket bod.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Det er noen avskallinger på ender av benkeplate som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Fronter har noen sår, merker og skjevheter etter bruksslitasje. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Heltre benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har svelling skader og skjevheter etter alder- og bruksslitasje.
-Knirk i gulv virker å kommer av mangelfull innfesting. Gulvet har sår, merker og avskallinger. Åpne skjøter gir risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjon ved eventuelle lekkasjer.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Innredet kjeller og en uinnredet bod under tilbygg med egen inngang.

Merknader:

-På vegg mot terreng under trapp i trapperom/bod så er det misfarging som indikerer fuktopptrekk fra grunnen. Dette virker å være av eldre opprinnelse, men bør holdes ved tilsyn.
-Det er ikke tett på undersiden i tak i kald bod under tilbygg. Dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv, samt gulv med fliser og laminat.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Enkelte fliser har bom/hulrom som indikerer manglende heft mot underlaget. Lokale fuktige punkter i undergulv kan være årsaken til dette slik at lim ikke har kontakt med fliser.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull i vegg mot terreng i soverommet i den utleide delen. Det ble påvist uisolert påforing i dette området. I tillegg ble det målt med hammerelektrode i bunn av vegger på utvalgte steder.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert påforing på innsiden av grunnmur og dette ble utført før det ble gjort utvendige tiltak med drenering og isolering. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførsel i kobberrør. Synlige avløpsrør og sluk er av plast.

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

Merknader:

-Det er ukjent løsning eller om det er etablert lufting av avløp. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Ved mangelfull lufting så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2022. Plassert under trapp i trapperom/bod.

Merknader:

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2019. Det opplyses at det er fulgt anbefalte serviceintervaller for varmepumpen.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Naturlig ventilasjon fra vaskerom og toalettrom. Avtrekksvifter montert på badene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Avtrekk på bad i u.etg trekker svakt ved test med papirark. Nedsatt funksjon for avtrekk kan føre til fuktskader over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i 1.etg. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Toalettrom og vaskerom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 13.09.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 13.09.2021 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Sikringsskapet har automatsikringer av varierende alder.
-Skjult og utenpåliggende anlegg i boligen. Varierende alder på anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
Opplegg på bad - Belysning, stikk, steamdusj. Utført av Riis Elektro AS, datert 19.06.2017.
-Tilkobling av komfyr i hybel. Utført av Storm Elektro AS, datert 01.07.2020

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.september 2021
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk er ikke kjent. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann.
-Ved hullboring i påforet vegg mot terreng så ble det påvist kabel i vegg som ikke ligger i trekkerør. Dette indikerer ufaglært arbeid.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-De eneste tegninger som finnes av boligen er fasadetegninger som er utarbeidet i forbindelse med oppføring av veranda i og disse er datert med årstall 2018. Det finnes ikke tegninger som kan verifisere at boligens utforming, planløsning og bruk av rom for øvrig er tråd med eventuelle gitte tillatelser.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - Veranda - gnr 1135 bnr 12 - Ullerøyveien 531. Datert 14.04.2021.
-Det finnes ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for øvrige tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-2.etasje har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei i minst annen hvert rom for varig opphold.
Effektiv åpning
ikke er stor nok.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Del av grunnmur som ikke har nyere isolering og plater på utsiden fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
1.3	Terrengforhold
	-Terrengets fallforhold fra muren er mindre en hva som er anbefalt. Fall bort fra muren er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. Tomtens utforming gjør det vanskelig å etablere fall etter anbefalte løsninger. Det er etablert fall bort som opplyses å lede vann mot tilstøtende terreng slik at vannet ledes bort fra huset. Dette kan føre til oppsamling av vann stedvis på tomten, men et stykke unna bygningen.
2.1	Yttervegger
	YTTERVEGGER MOT NORD, ØST OG VEST: -Det er stedvis skader i tetting i bunnen av yttervegger og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer. Sikring mot inntrengning av mus er stedvis også mangelfull og risiko for dette er til stede. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt i bunnen på alle vegger. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av kledning ligger nære vannbrett og beslag og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -Kledning og omramminger har sprekker, vridninger og noe råte stedvis som følge av alders- og værslitasje. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og følgeskader. Vedlikehold og utskiftninger kan planlegges.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader. -Det er tegn til at glass i vindu i trappegang i 2.etg har punktert. Dette fører til varmetap.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Deler av konstruksjonen har ikke spalter som gir tilfredsstillende ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Avvik påvist i punkt 4.2 knyttet til yttertaket gjør at deler av trevirke i konstruksjonen har fuktskader som må påregnes utbedret ved utbedringer av avvik på yttertak. -Deler av sperrer som krager ut i takfot, samt deler av vindskier og toppbord har sprekker og avflassing som vil føre til råte. Årsak er alders- og værslitasje.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Loftet er begrenset ventilert da kun er spalter i takutstikk ved tilbygget trappegang. Der det er luftespalter så er disse store og det er påvist fuglereir og større vepsebol på loftet. -Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TERRASSE VED U.ETG: -Gulvet og konstruksjonen har slitasje som følge av værpåkjenning og plassering tett mot terreng. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte og redusert stabilitet over tid. Fornying kan planlegges. VERANDA 1.ETG: -Bjelker går over lengre spenn en anbefalt og dette har ført til noe påbegynt nedbøyning. Stabilitet er svekket og ytterligere nedbøyning kan forekomme over tid. -Rekkverket oppfyller ikke kravene til fallsikring som gjaldt da verandaen ble oppført og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Forholdene gir økt risiko for personskader.
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Alder tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. -Avtrekk trekker svakt ved test med papirark. Nedsatt funksjon for avtrekk kan føre til fuktskader over tid.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Forventet brukstid nærmer seg passert. -Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra alle steder der bruks- og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis sprekker i fuger og riss i overflater tilsier at forventet brukstid har passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Rehabilitering av badet kan påregnes
8.1	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg
	-Det er noen avskallinger på ender av benkeplate som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Fronter har noen sår, merker og skjevheter etter bruksslitasje. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
8.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning har svelling skader og skjevheter etter alder- og bruksslitasje. -Knirk i gulv virker å kommer av mangelfull innfesting. Gulvet har sår, merker og avskallinger. Åpne skjøter gir risiko for at vann kan trenge ned i underliggende konstruksjon ved eventuelle lekkasjer. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-På vegg mot terreng under trapp i trapperom/bod så er det misfarging som indikerer fuktopptrekk fra grunnen. Dette virker å være av eldre opprinnelse, men bør holdes ved tilsyn. -Det er ikke tett på undersiden i tak i kald bod under tilbygg. Dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Enkelte fliser har bom/hulrom som indikerer manglende heft mot underlaget. Lokale fuktige punkter i undergulv kan være årsaken til dette slik at lim ikke har kontakt med fliser.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert påforing på innsiden av grunnmur og dette ble utført før det ble gjort utvendige tiltak med drenering og isolering. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ukjent løsning eller om det er etablert lufting av avløp. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Ved mangelfull lufting så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
10.5	Ventilasjon
	-Avtrekk på bad i u.etg trekker svakt ved test med papirark. Nedsatt funksjon for avtrekk kan føre til fuktskader over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i 1.etg. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Toalettrom og vaskerom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Tilpasning av takstein og gradrenner er ikke fagmessig utført og det er tegn til at enkelte stein er løse. Risiko for nedfall der personer oppholder seg er til stede. Dette gir også økt risiko for vanninntrenging ved gradrenner. -Skorstein over tak er ikke pusset og ikke beslått. Dette øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner og dette har også forekommet. -På loftet er det synlig utett ut ved skorstein og punktvis mot møne og gradrenner. Her er det synlige skjolder etter vanninntrengning og deler av undertak er fortsatt vått. Nevnte forhold tilsier at det må påregnes lokale utbedringer. Alder på taktekking tilsier det bør vurderes og skifte hele taktekking.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det ble heller ikke påvist membran rundt rør som kommer opp av gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder på eventuell membran tilsier at forventet brukstid har passert. Dette samt hull etter innfesting og oppheng gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra steder der lekkasjevann og bruksvann kan havne på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke etablert god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede. -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det er flere sprukne fuger, bom i flis og enkelte fliser har begynt å løsne fra underlaget. Forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.2.3
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det kunne ikke konstateres membran ved inspeksjon under slukrist og det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg under servant. Det er usikkert om det ligger membran bak fliser og eventuell membran har utløp forventet brukstid. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er hull etter oppheng og innfesting i vegger og gulv, Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250213

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robin Webjørnsen	Magdalena P H Vatnfjord

Gateadresse
Ullerøyveien 531

Poststed	Postnr
SKJEBERG	1747

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81878164

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250213

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fjernet badekar på kjeller bad og satt inn dusjkabinett. Toalett i 2.egt er skiftet ut.
Arbeid utført av	Egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt opp vann og avløp til hybelkjøkken.
Arbeid utført av	Egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var problemer med fuktinntregning i kjeller trapp mot terreng. Hele huset ble da drenert sommeren 2021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært fuktproblematikk i syd vegg. Det kom vann inn ved verandadør når det regnet. Hele syd fasaden ble åpnet, utbedret og etterisolert 48mm av snekker våren 2022. Kledning ble også skiftet. Takst mann fant noe fukt knyttet til tak ved taksering.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var noe maur i sanden ved inngangsparti før huset ble drenert og arealet bak huset ble stenlagt. Det har også vært mus i boden ute og i kjellere under påbyggingen av kjeller boden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt opp strøm til hybel. Skiftet panel til gulvvarme i kjeller og lys i støttemur. Dokumentasjon fra selskap ligger i boligmappa.
Arbeid utført av	Storm Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært gjennomført elkontroll av anlegget. Utført av det lokale eltilsynet.

Document reference: 193250213

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggmester utførte arbeidenene med utbedring av sydveggen. Har selv satt opp nyere terrasse bak ved inngangsparti.
Arbeid utført av	Byggmester Knut Håkon Lilleby

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel etablert i kjeller 2020

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tiltaket er ikke søknadspliktig etter SAK10 eller TEK17. Men det er sendt melding om bygging av ikke søknadspliktig tiltak til kommunen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det jobbes med regulering av boligfelt Lysås som nærmeste nabo vest for eiendommen.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På sydveggen var det fuktskader, vi har utbedret skadene og skiftet alt som er fuktskadet og etterisolert veggen. Arbeidene ble utført av Byggmester Knut Håkon Lilleby

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250213

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250213

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Webjørnsen	00cb86c1e9c3fa139b13ff1 f280293635bdcbb2b	01.11.2025 20:21:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magdalena Vatnfjord	0781c3b260c2c33df4813 bd663538f96f07c6012	01.11.2025 20:23:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250213

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskriftsdato: 24.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1135	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

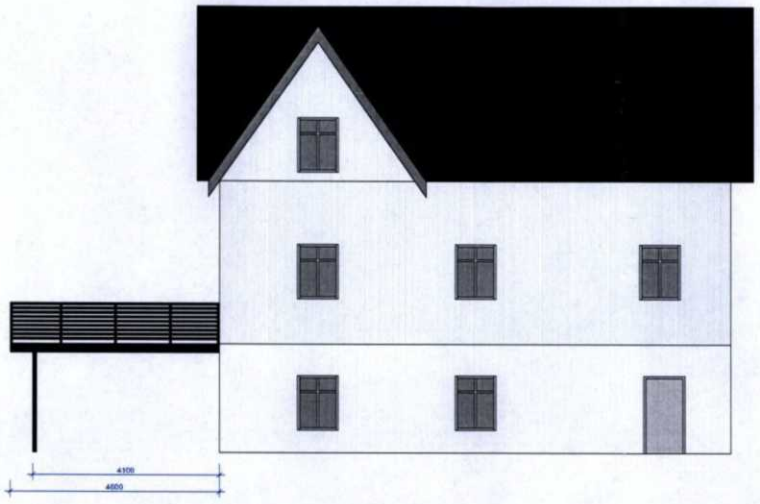
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23503427	584	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	157

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

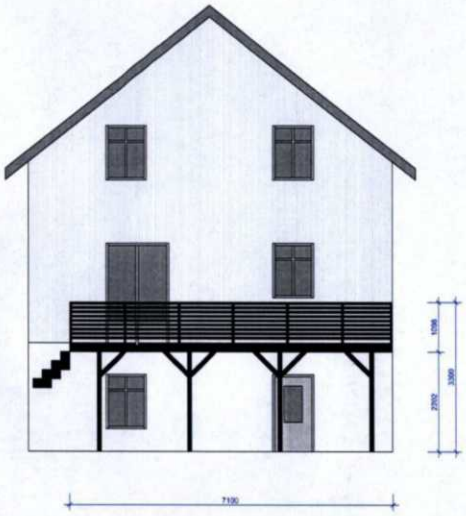
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

R1.



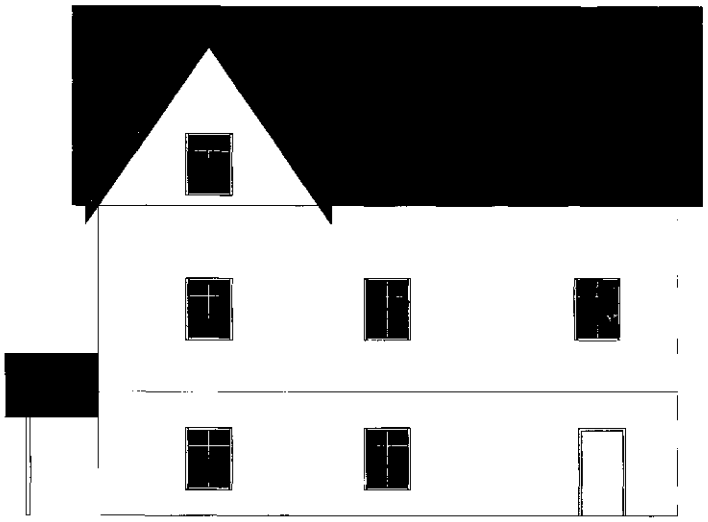
ØST



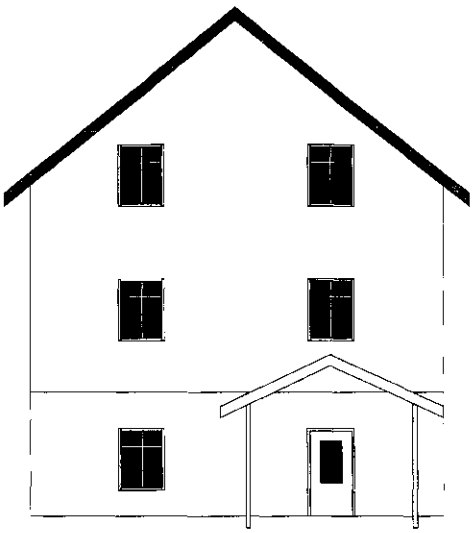
SYD

		Maria Granstrøm Olseng Ullensyveien 531 1747 Skjeberg	
06.06.2018 - 20:18 7.0 SR2 (I7615)	TEGNET/KONSTR.AV KONTR. ARBEIDSNR. Ullensyveien 531 06.06.2018	SKALA 1:80	Side 1/1
		NODE TYPE POS Fasade Ny	TEGNINGSNUMMER REV.

Utført av Norsk Teknisk AS - Lisens: 2478



ØST (Eksisterende)



SYD (Eksisterende)

		Maria Grønstrøm Olsæng Ullerøyveien 531 1747 Skjetberg	
TEGNET/KONSTR. AV	KONTR.	ARBEIDSNR. Ullerøyveien 531	SKALA 1:70 Side 1/1
06.09.2016		ROM, TYPE, POS Fasade Eksisterende	TEGNINGSNUMMER REV.

06.09.2016 - 10:18
7.0.882 (97615)

Utført av Norsk Teknisk AS Lisens: 2478

Sarpsborg kommune

Maria Granström Olseng

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/07371-7	14.04.2021

Ferdigattest er gitt - Veranda - gnr 1135 bnr 12 - Ullerøyveien 531

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende veranda.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 12.04.2021.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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

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

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

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

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1135/12		
Utskriftsdato	24.10.2025	**Antall datasett**	19

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

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

2 Berørte datasett

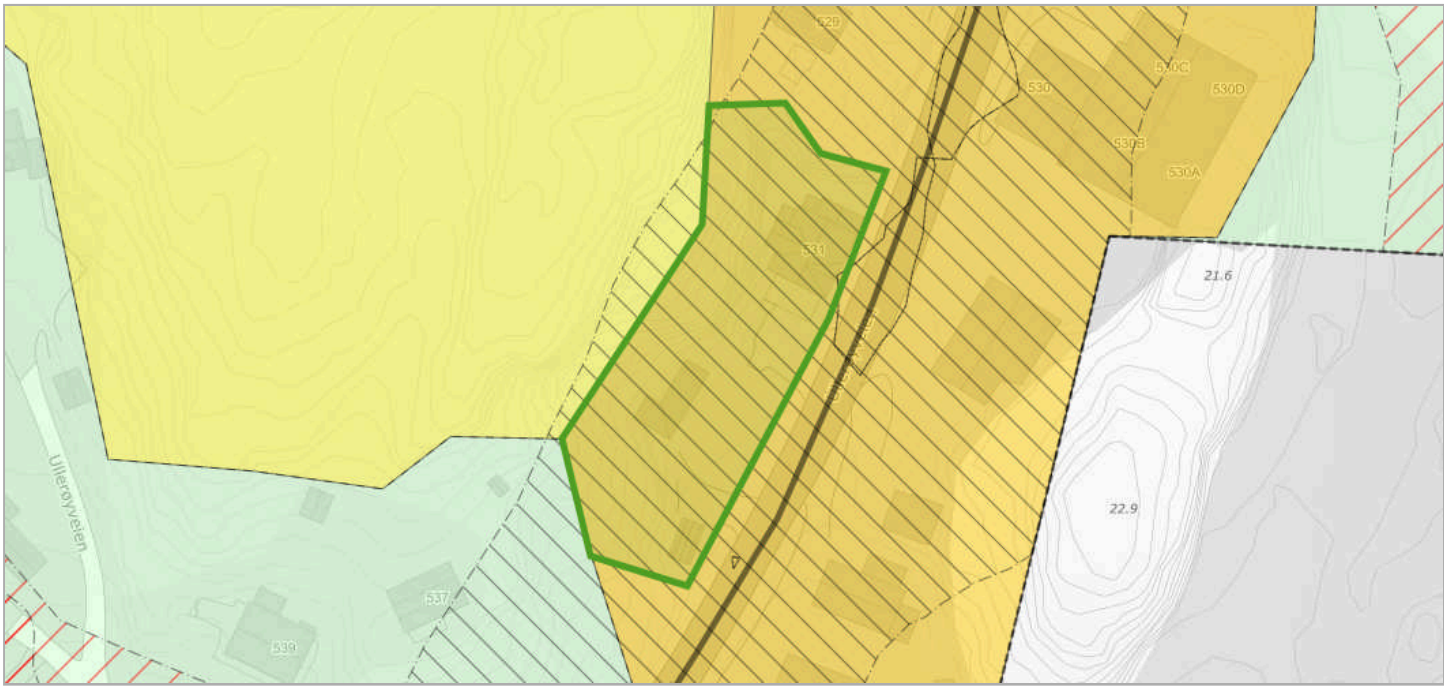
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

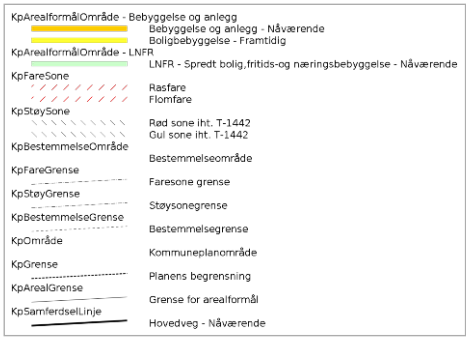
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Støysone

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Sarpsborg kommune

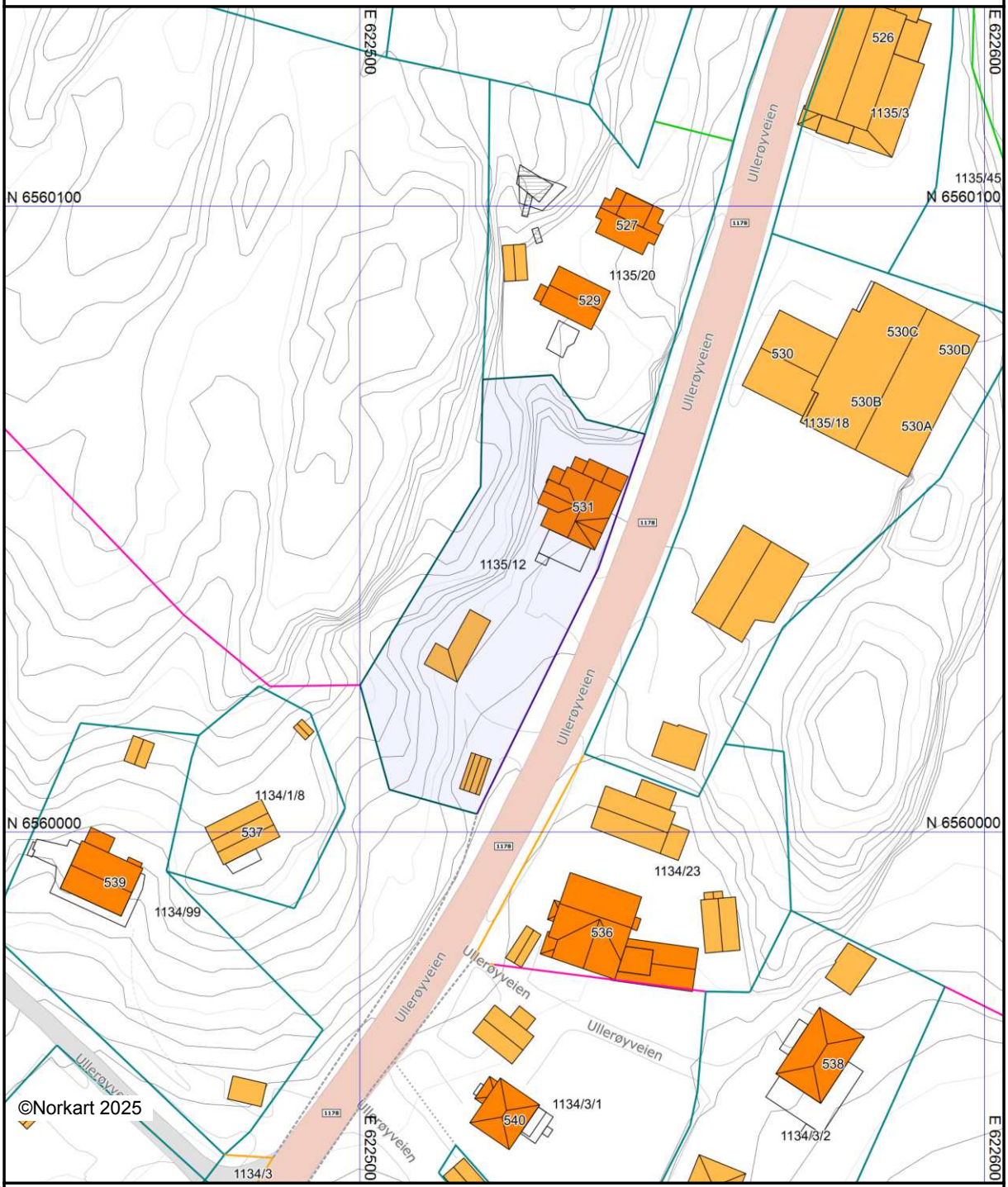
Grunnkart

Eiendom: 1135/12
Adresse: Ullerøyveien 531
Dato: 24.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 24.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1135	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/3-%20Bestemmelser%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 605 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 600 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 2 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_Veg **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

Delareal 1 605 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VEILI	Beregnet areal	1606
Etablert dato	30.04.1929	Historisk oppgitt areal	1748
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1135/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1135/12
Skylddeling Skylddeling	24.06.1953			1135/12 (-628), 1135/20 (628)
Skylddeling Skylddeling	30.04.1929			1135/2, 1135/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6560037.97	622522.47	0	Ja	1606	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VATNFJORD MAGDALENA P H F130687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ULLERØYVEIEN 531 1747 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)
WEBJØRNSEN ROBIN F230692*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ULLERØYVEIEN 531 1747 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ullerøyveien 531

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1104 Søndre Ullerøy	Tettsted	
Valgkrets	14 Ullerøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	145883520		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1930
2	145883520	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.10.2018
3	145883512		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
4	145883539		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1930

1: Bygning 145883520: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1930

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1930	23.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ullerøyveien 531	H0101	1135/12	243	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	71	0	71	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
K01	0	78	0	78	0	0	0

2: Bygningsendring 145883520-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 18.10.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	28
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.10.2018	26.10.2018

Igangsettingstillatelse	18.10.2018	26.10.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1135/12	-	-	-	-	-

3: Bygning 145883512: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		20.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1135/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

4: Bygning 145883539: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1930

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1930	23.11.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ullerøyveien 531	-	1135/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

Utskriftsdato: 10.03.2026

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.**	1135	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG								

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	10 856,96 kr
Eiendomsskatt	8 616,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 635,00 kr
Vann	7 227,56 kr
Sum	**31 901,77 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	670,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	615,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	83 m3	26.94	1/1	0 %	2 235,81 kr	2 235,81 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	83 m3	44.92	1/1	0 %	3 728,78 kr	3 728,78 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2409700 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 675,00 kr	2 168,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-79.5 m3	26.94	1/1	0 %	-2 141,54 kr	-2 141,53 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-79.5 m3	41.70	1/1	0 %	-3 571,54 kr	-3 571,55 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	174 m3	24.32	1/1	0 %	4 232,11 kr	1 058,02 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	174 m3	46.66	1/1	0 %	8 118,06 kr	2 029,52 kr
Forbruk vann i fjor	15%	83 m3	24.78	1/1	0 %	2 056,95 kr	2 056,95 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	83 m3	41.33	1/1	0 %	3 430,47 kr	3 430,47 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-79.5 m3	24.78	1/1	0 %	-1 970,21 kr	-1 970,20 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-79.5 m3	41.33	1/1	0 %	-3 285,81 kr	-3 285,83 kr
					Sum	**32 568,08 kr**	**8 503,94 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: 24.10.2025

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1135	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26960989	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145883520	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Ulefos	Ulefos 179 K Etasjeovn
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul S 82

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.01.2023	Tilsyn	12.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26960989

BruksenhetId	6265683541	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	145883520	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6265683541.

BruksenhetId	26961071	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145883512	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26961071.

BruksenhetId	26961015	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145883539	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26961015.

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.

STATENS VEGVESEN

17.08.95 00809
ARKIV 774.02

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

REGISTRERT
2 8 AUG. 1995
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 6466

Søknad/Erklæring

Undertegnede Kim Robert Søgaard, Vibeke Søgaard søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) under/~~langs/til~~ ..... veg ..... ved (min) eiendom(~~men~~)[1])
[redacted] g.nr. 1135 b.nr. 12 i Sarpsborg kommune,
se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,6 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. ~~[illegible]~~ 550,- til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) Vann og kloakkledning må legges under [redacted]egen [redacted]ed borring.

Idderøy den 16.08.95
Vibeke Søgaard
Kim Søgaard

Undertegnede eier av ovenevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

..... den .....

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66
2000. 3-90. GRYTTING AS, ORKANGER

Doknr: 6466 Tinglyst: 28.08.1995 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ... m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. Fv.b 590 → Til

Dekketype: Asfalt – ~~oljegrus~~ – ~~grus~~
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Østfold

Jn.:95/00809
Ark.:774.02
A.Brønstad

Tillatelse

Herr Kim Robert og Vibeke Sørgaard Veili 1747 Skjeberg
Sarpsborg kommune

Etter Deres søknad av 16.august 1995 gir en herved tillatelse til å legge
vann og kloakkledn. under/langs/til XXXX Fv-b veg 590
ved eiendommen g.nr. 1135 b.nr. 12 i Sarpsborg kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgbyret kr. 727,- samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. 1277,- må innbetales til postgironr. ..... Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i Østfold
Vister vegstasjon den 21.august 1995
Terje Eilertsen
vegmester

Sendes sorenskriveren i Sarpsborg byrett til tinglysing.
Tinglysingsgebyr kr. 727,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Østfold
Vister Vegstasjon den 21.august 1995
Terje Eilertsen
vegmester

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes i gang.

enova

Energiattest



Adresse **Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267887**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145883520**
Gårdsnummer **1135**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **244,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **232,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **275,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 829 kWh**



Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ullerøyveien 531, 1747 SKJEBERG

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Ullerøyveien 531

Nabolaget Ullerøy - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullerøy barneskole (1-4 kl.) 42 elever, 4 klasser	7 min 0.6 km
Hornnes barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	11 min 9.5 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole 639 elever, 29 klasser	14 min 13.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min 15.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	19 min 18.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	18 min 15.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	19 min 18.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olseng Linje 143	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	19 min 17.1 km

BARNEHAGER

Ullerøy barnehage (0-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	10 min
Kiwi Årum	13 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

AMFI Borg	15 min
Apotek 1 Begby	15 min
Østsiden Vinmonopol	20 min

SPORT

Ullerøy skole - ballbinge	7 min
Ullerøy leirskole	12 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	17 min
Expressgym Sellebakk	17 min

«Det er fint og bo her ute, ved sjøen og skogen . Rolig nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

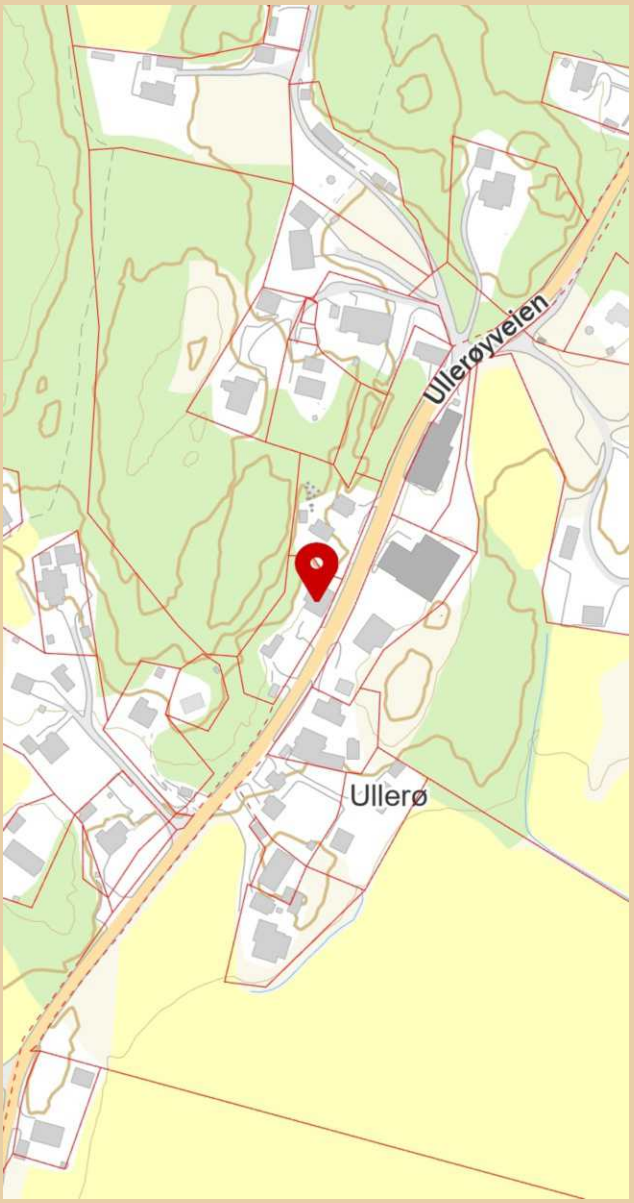
Trafikk
Lite trafikk 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Ullerøyveien 531, 1747 Skjeberg
Gnr. 1135, Bnr. 12, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250213

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Magnus Skinnarmo
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285
E-post: magnus.skinnarmo@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.
