PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

STRØMSÆTHERS VEI 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

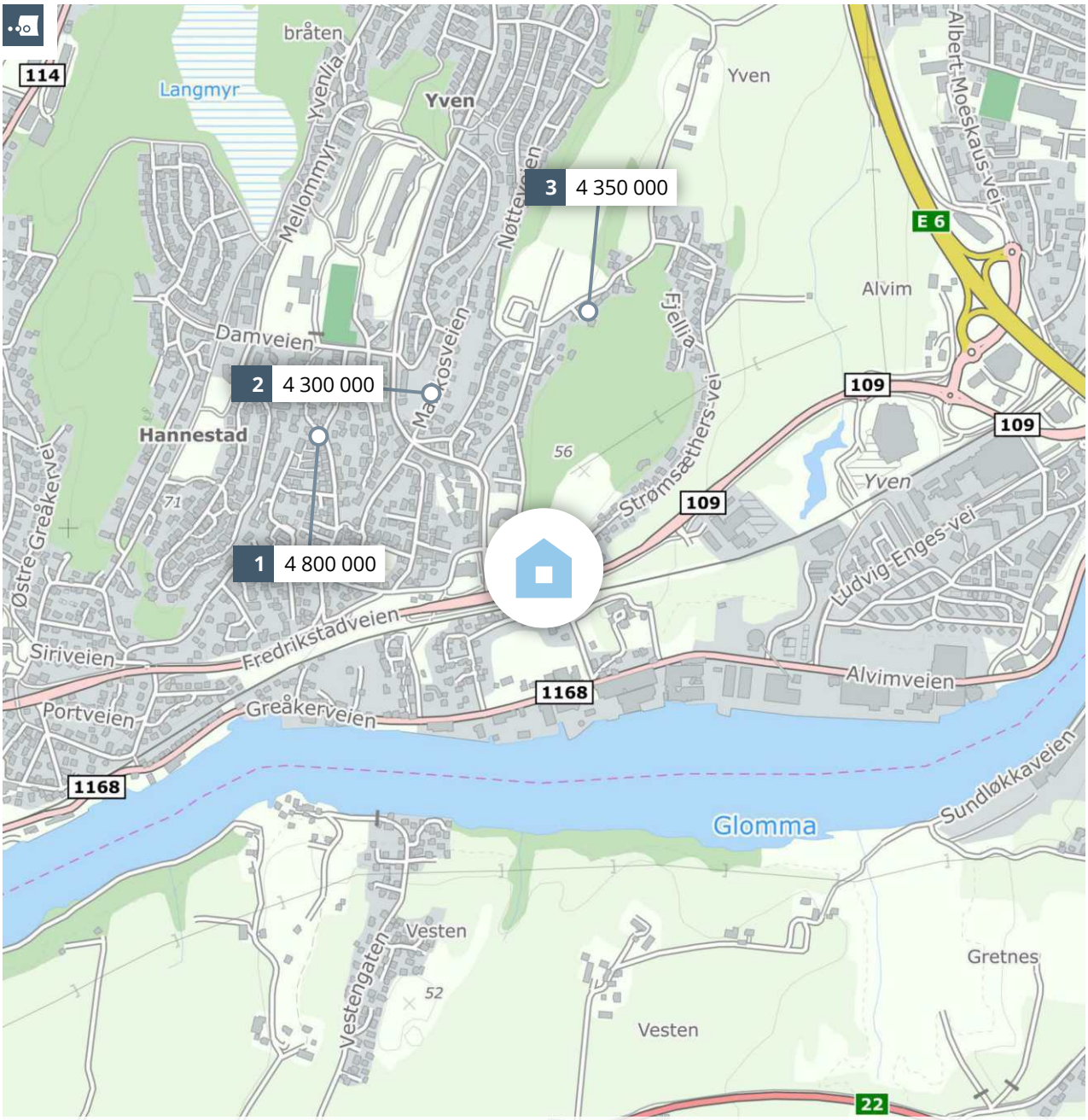
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRØMSÆTHERS VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 28.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 2081 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS YVEN

Verdivurdert til

4 000 000

-	4 000 000	18 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	220 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 187 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hannestadveien 29				27.06.2024	4 990 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 532**
	188 m²	1982	599 m²	3 sov						
2	Marikosveien 5				12.08.2024	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**22 632**
	190 m²	1973	807 m²	4 sov						
3	Yvenveien 48				18.06.2025	4 390 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**24 438**
	178 m²	1958	1 039 m²	3 sov						

Strømsæthers vei 7 er en stor enebolig med mange rom og masse plass.

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Yven. Herfra kommer du deg enkelt til både Sarpsborg sentrum og til Fredrikstad. Det er enkel adkomst til E6 og gode bussforbindelser.

Huset har god plass og mange rom. Deler av underetasjen er innredet som egen hybel (ikke omsøkt/godkjent).

Inneholder:
U.et.: Entré, gang, vaskerom, 2 boder. Hybel (ikke godkjent): Gang, stue, kjøkken, soverom, bad.
1.et.: Stue, kjøkken, 4 soverom, bad, kott
Loft: Loftstue (ikke godkjent)

I tillegg er det en stor dobbelgarasje med lagringsloft på eiendommen.

Dette er en stor, fleksibel familiebolig med hele 5 godkjente soverom.

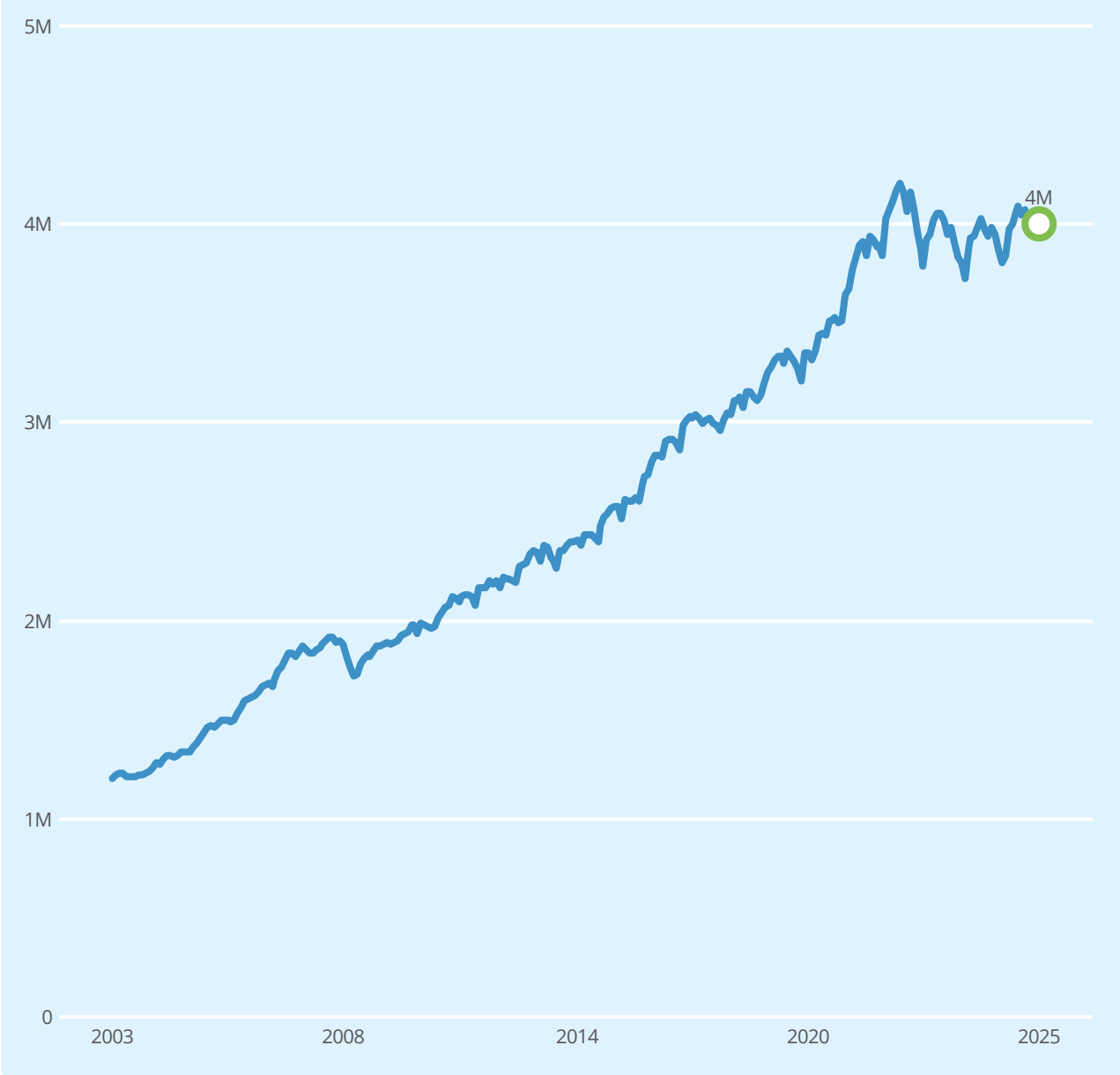
Kort fortalt:
5 soverom
Deler av underetasje innredet som hybel
2 bad
Eget vaskerom
Overbygd veranda
Stor loftstue
Eiet tomt

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1715 YVEN nå

10
eneboliger til salgs

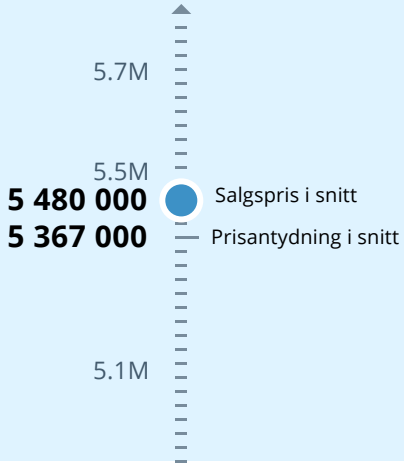


Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Eneboliger solgt i 1715 YVEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

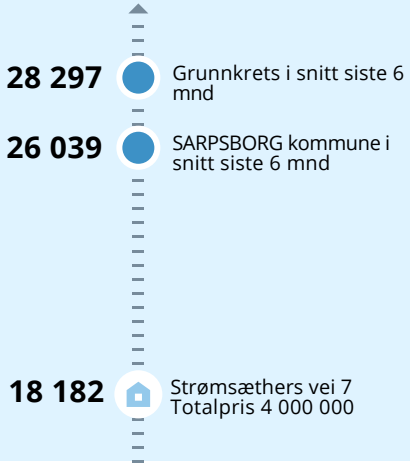


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Enebolig
Strømsæthers vei 7
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 28/10/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2081, Bnr: 82
Hjemmelshaver:	Berit Jakobsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1187,3 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplanens arealdel 2024-2036. 21060 - Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru
Offentl. avg. pr. år:	19 114,54 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.10.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Berit Jakobsen
Tilstede under befaringen:	Berit Jakobsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med belegningsstein i del av gårdsplass, på gangsti/trapp mellom hus og garasje og foran inngangsparti. Store plenarealer og varierende beplantning samt fjell på eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels mot og under terreng. Dels pusset og dels forblendet med tegl utvendig. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10c, isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1975-1989. 3 stuevinduer i 1.etg har nyere 2-lags glass. Ett stuevindu har 3-lags glass fra 2012.Fastkarmvinduer i gang i u.etg har glass fra 2023 i eldre karm. Ytterdør har 3-lags glass fra 2013. Saltak konstruert i tre i to nivåer. Kaldt loft over eldste del og hovedsakelig lukket skråtak over tilbygget del. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med behov for fornyinger, vedlikehold og rehabilitering. Kledning, vinduer og yttertak er modent for utskifting og eldre drenering kan ikke garanteres lang gjenstående levetid. eldre våtrom kan anses å ha utløpt forventet brukstid og begge kjøkken har bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Rapporten må leses i sin helhet for å danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme begge bad, entré og gang/trapp U.etg og soverom og kjøkken i u.etg
-Vedfyring i lukkede vedovner i begge etasjer.
-Luft til luft varmepumpe
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i u.etg og 1.etg. Mangler på loftet.
-Brannslukkingsapparat plassert i u.etg
-Loftet har kkke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg:
ENTRÉ 1,7m²: malt panel, malt panel, fliser
GANG/TRAPP 8,8m²: malt panel, malt panel,,fliser
MELLOMGANG 1,8m²: panel, panel, fliser
VASKEROM 5,2m²: murpuss/fliser, panel, fliser
2 BODER 12m² og 3m²: murpuss/malte plater, betong, malt betong
GANG 5,6m²: malt panel, panel, fliser
SOVEROM 7,2m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
BAD 6,0m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
KJØKKEN 7,7m²: tapet/panel/fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE 24,2m²: tapet/malt panel, slett hvitmalt, laminat

1.etg:
TRAPP/GANG 12,9m²: panel, takess, furugulv
SOVEROM MED BALKONGDØR 11,2m²: tapet, takess, laminat
SOVEROM VED TRAPP 6,5m²: mdf-plater, takess, laminat
KOTT 1,3m²: tapet, takess, belegg
BAD 5,4m²: fliser, takess, fliser
SOVEROM VED BAD 9,6m²: tapet, takess, laminat
SOVEROM VED STUE 6,5m²: malt panel, takess, laminat
KJØKKEN 13,8m²: tapet, takess/fliser
STUE 31,2m²: tapet/malt panel, takess, furugulv

Loft:
INNREDET ROM 37,7m²: panel, panel, belegg

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt, men med varierende alder og tilstand hvor fornyinger kan planlegges.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og det er ikke håndløpere på begge sider i trapper. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv på loft viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm 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 noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

VASKEROM:
-Vaskemaskin er plassert i et rom som ikke er å regnes som er våtrom. Rommet har sluk som lekkasjesikring, men ikke vanntett sjikt i våtsoner. Vaskerom var ikke definert som våtrom da dette ble bygget og er ikke vurdert som våtrom i rapporten.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

1992:
-Tilbygg til u.etasje og 1.etasje og påbygg med loft. Bad og soverom i tilbygge ble etablert.

2002:
-Etablering av bad og kjøkken i u.etasje.

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	87				72	15
1.Etasje	102	1		52	101	2
Loft	31					31
SUM BYGNING	220	1		52	173	48
SUM BRA	221					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		44				44
Loft garasje		26				26
Frittstående bod		3				3
SUM BYGNING		73				73
SUM BRA	73					

BRA-i:

U.ETASJE: entré, gang/trapp, mellomgang, vaskerom, 2 boder, gang, soverom, bad, kjøkken, stue.
1.ETASJE: trapp/gang, 4 soverom, kott, bad, kjøkken, stue.
LOFT: innredet loft.

BRA-e:

1.ETASJE: bod.
ANDRE BYGNINGER: garasje, loft garasje, frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,19-2,34 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,42-2,44 meter.
Takhøyde loft: 1,27-2,34 meter.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunnen og grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Flere sprekker i muren.
-Yttervegger oppført i bindingsverk som er kledd med stående og liggende panel utvendig.
-Eldre vinduer, dører og porter.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.
-Dels innredet loft.

FRITTSTÅENDE BOD:
-Bygget på blokker/steiner mot grunnen.
-Gulvkonstruksjon i tre som ligger nære terreng.
-Yttervegger oppført i bindingsverk som er kledd med stående og liggende panel utvendig.
-Eldre vindu og dør
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

28/10/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen dels av bart fjell og dels av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet hvor mulighet for marin leire er svært stor.

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels mot og under terreng. Dels pusset og dels forblendet med tegl utvendig.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, avflassing og avskalling i puss og tegl/fuger reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Manglende puss på øvre del av vegg i vedbod under veranda reduserer også motstandsdyktighet og vann og varmetap.
-Drenering har en alder som tilsier at fornying kan planlegges. Synlig grunnmursplast er ikke klemt i toppen og vann kan renne ned mellom muren og plasten. Innvendig saltutslag og avflassing indikerer ytre fuktpåvirkninger som følge av redusert fuktsikring.
-Deler av grunnmursplast ligger feil vei slik at det ikke luftes mellom mur og plast og dette bidrar også til økt fuktbelastning og redusert opptørkingsevne for bygningsdeler under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Del ligger belegningsstein, jord/gress og pukk inntil muren. Vann fra taknedløp ledes både ut på terreng og til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.

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.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10c, isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Stedvis mangler lusing bak påliggere. Disse skal blant annet sikre mot inntrengning av skadedyr og risiko for dette er til stede.
-Kledning har vridninger, sprekker og stedvis råte og porøst trevirke etter alders- og bruksslitasje. Rehabilitering kan påregnes for å opprettholde veggens motstandsdyktighet mot vann da dette er redusert med dagens tilstand.

©mstf.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1975-1989. 3 stuevinduer i 1.etg har nyere 2-lags glass. Ett stuevindu har 3-lags glass fra 2012.Fastkarmvinduer i gang i u.etg har glass fra 2023 i eldre karm. Ytterdør har 3-lags glass fra 2013.

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. Det er også stedvis utett mellom karmer og mur i u.etasje.
-Harde og flate tettelister vi gi trekk og varmetap. Stedvis misfarging mellom enkelte glass indikerer punktering og dette fører også til varmetap.
-Det kan påregnes utskiftning av vinduer og balkongdører pga alder og slitasje

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre i to nivåer. Kaldt loft over eldste del og hovedsakelig lukket skråtak over tilbygget del.

Merknader:
-Spalter i takutstikk og gavler gir i utgangspunktet normal ventilering, men deler av isolasjon i lukket skråtak ligger tett mot undertaket og begrenser ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1978-89

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak, lekter og betongtakstein fra 1978 på original del og 1989 på tilbygget del. Inspisert på tak ved skorstein og på loft.

Merknader:
-Taktekking har slitt toppsjikt og grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges.
-På beslag på oversiden av skorstein ligger det vann og beslag for øvrig har avflassing og rust. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og misfarging på undertak og takstol ved skorstein på loft indikerer tidvis innsig av vann.
-Det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende beslag og inndekninger da alders- og værslitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Innredet loft med lukkede konstruksjoner. Mulighet for inspeksjon i kneloft og loft over original del fra luker. Det opplyses at loftet ble innredet i 1992.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Isolasjon i lukket skråtak ligger dels tett mot undertak og begrenser ventilering. Dette er ytterligere beskrevet i punkt 4.1.
-Isolasjon og papp mot oppvarmet rom er stedvis klemt sammen og dette kan føre til varmetap mot oppvarmet rom og luftlekkasjer fra oppvarmet rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

VERANDA 49m²:
Utgang fra stue og soverom i 1.etg til veranda som del er innfestet i vegg og anlagt på søyler og dels er anlagt på eldre betongdekke.

INNGANGSPARTI VED KJØKKEN 3m²:
Støpt betongdekke og trapp mot bakkeplan.

-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller eldre krav.

Merknader:
VERANDA:
-Drager som bærer veranda der denne understøttes av søyler er underdimensjonert. Betongdekke som bærer deler av veranda har avskallinger og blottlagt og rusten armering. Forholdene reduserer stabilitet og fører til skjevheter over tid.
-Rekkverk har skjevheter og slitasje som reduserer stabilitet og fallsikring er redusert. Rekkverk oppfyller heller ikke dagens krav til høyde og fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Gulvbord og bjelker har alders- og værslitasje som tilsier at utskiftning kan påregnes da stabilitet reduseres
INNGANGSPARTI VED KJØKKEN:
Betongdekke og trapp har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan redusere stabiliteten over tid. Årsak kan være begrenset avrenning slik at vann blir liggende over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 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 slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt 2 skap 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. Stedvis sprekker i fuger og fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Himling har synlige ujevnheter. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Innredning har noen sår, merker og svelling etter alders- og bruksslitasje samt plassering nære dusj.
-Dør 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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis sprukne fuger og riss i fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør og det er lokalt fall rundt sluket, men gulvet har ikke godt fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. 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 dør og risiko for dette er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-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:
-Det er ikke fagmessig god tetting rundt gjennomføringer i vegg og gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det kan planlegges rehabilitering av badet.

7.2 Bad 1.etg

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 takess i himling.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt ett skap over servant og høyskap på siden.
-Dusjkabinett
-Badekar
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fliser har stedvis avskallinger og fuger påbegynt oppsprekking. Dette indikerer at forventet brukstid har passert.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Himling har noe misfarging og tegn til stedvis svelling ed skjøter. Begrenset avtrekk og høy luftfuktighet er som oftest årsak. Skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
-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.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Stedvis avskallinger på fliser og sprukne fuger tilsier at forventet brukstid har passert. Årsak er alders- og bruksslitasje,
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett gjorde at fall ikke kunne kontrolleres helt til sluket. Gulv ved dusj ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke fall 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 ukjent om flislagt kant under dør er vanntett. Hvis dette ikke er ivaretatt så er risiko for lekkasjer ut ved dør til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluket er plassert under dusjkabinett som var vanskelig å flytte. Det opplyses at badet er fra 1989 og eventuell membran er fra denne tiden.

-Funksjonell 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:
-Det er ukjent om det ligger membran bak fliser. Alder på eventuell membran tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke forventes at denne opprettholder fuktsikring.
-Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg.
-Overnevnte forhold øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner og rehabilitering kan påregnes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken u.etg

TG 2 8.1 Kjøkken u.etg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2002

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
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og benkeplate har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende er til stede.
-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.
-Det kan planlegges fornyinger av kjøkken pga alders- og bruksslitasje

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1978

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
-Laminat benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger og sår som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette skjedd,
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnheter i undergulvet.
-Det kan planlegges fornyinger av kjøkken.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Tapet, panel, malte plater og murpuss på vegger. Panel, betong og malte flater i tak.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og ytre fuktpåvirkninger. Redusert funksjon for utvendig fuktsikring og drenering kan være medvirkende årsak.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Fliser, malt betong, laminat og belegg på gulv. Tegn til oppforet gulv i stue, men oppbygning er ukjent.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt begrenset isolert og fuktsikret mot grunnen da dette varierte ved byggeår og opprinnelig tiltenkt bruk var en annen. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag, sprekker og skjolder på gulv samt nederst på vegger
-Stedvis bom under fliser indikerer manglende vedheft mot underlaget og fuktpåvirkninger kan være medvirkende.
-Det er knirk og fjæring der gulvet kan være oppforet i stuen. Dette kommer som oftest av ujevnt underlag. Oppforet gulv er også en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblemer.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Flere vegger mot terreng er utforet og isolert på innsiden av grunnmur. Det ble boret hull i vegg mot terreng innerst i stuen samt stedvis målt med hammerelektrode.

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. 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 da fuktskader ikke kan utelukkes.
-Flere ventiler er tettet og dette reduserer gjennomlufting og opptørkingsevne for rom under terreng. Kan bidra til fuktskader over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978-2002

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stakeluke er plassert i kjeller og det er tegn til at lufting av avløp er ført over tak.

Merknader:
-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. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007. Plassert i vaskerom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe av ukjent alder.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående forventet brukstid kan anses som usikker.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte på bad i u.etasje. Naturlig avtrekk for øvrig.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i ett soverom og flere ventiler i u.etasje er tettet. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Vaskerom i u.etg og bad i 1.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Manglende 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 2008

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1978

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 16 kurser inkludert hovedsikring. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 30.september 2008
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av kabler.
-Vaskemaskin tilkoblet via forgrening er ikke anbefalt pga brannfare.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er bad, kjøkken og del av stuen i u.etasje tegnet som boder og dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Kott i 1.etasje er opprinnelig tegnet som wc. Dette krever søknad om bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.
-Det finnes ikke tegninger for loftet og dette kan ikke anses som godkjent for varig opphold uten at det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Loftet har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei og krav til dagslys. Trappen tilfredsstiller heller ikke tekniske krav til trapp.
-Overbygg over del av veranda er ikke vist på tegninger.
-Fasader er noe endret i henhold til tegninger. Teglforblending er ikke vist på tegninger og ett vindu på loft er ikke tegnet inn.
-Fasader på garasjen samsvarer ikke med tegninger.
-Det finnes ikke tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter for den frittstående boden.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligbygg. Datert 01.06.1978.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker, avflassing og avskalling i puss og tegl/fuger reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Manglende puss på øvre del av vegg i vedbod under veranda reduserer også motstandsdyktighet og vann og varmetap. -Drenering har en alder som tilsier at fornying kan planlegges. Synlig grunnmursplast er ikke klemt i toppen og vann kan renne ned mellom muren og plasten. Innvendig saltutslag og avflassing indikerer ytre fuktpåvirkninger som følge av redusert fuktsikring. -Deler av grunnmursplast ligger feil vei slik at det ikke luftes mellom mur og plast og dette bidrar også til økt fuktbelastning og redusert opptørkingsevne for bygningsdeler under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Stedvis mangler lusing bak påliggere. Disse skal blant annet sikre mot inntrengning av skadedyr og risiko for dette er til stede. -Kledning har vridninger, sprekker og stedvis råte og porøst trevirke etter alders- og bruksslitasje. Rehabilitering kan påregnes for å opprettholde veggens motstandsdyktighet mot vann da dette er redusert med dagens tilstand.
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. Det er også stedvis utett mellom karmer og mur i u.etasje. -Harde og flate tettelister vi gi trekk og varmetap. Stedvis misfarging mellom enkelte glass indikerer punktering og dette fører også til varmetap. -Det kan påregnes utskiftning av vinduer og balkongdører pga alder og slitasje
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Spalter i takutstikk og gavler gir i utgangspunktet normal ventilering, men deler av isolasjon i lukket skråtak ligger tett mot undertaket og begrenser ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges. -På beslag på oversiden av skorstein ligger det vann og beslag for øvrig har avflassing og rust. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og misfarging på undertak og takstol ved skorstein på loft indikerer tidvis innsig av vann. -Det kan påregnes utskifting av taktekking og tilhørende beslag og inndekninger da alders- og værslitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Isolasjon i lukket skråtak ligger dels tett mot undertak og begrenser ventilering. Dette er ytterligere beskrevet i punkt 4.1. -Isolasjon og papp mot oppvarmet rom er stedvis klemt sammen og dette kan føre til varmetap mot oppvarmet rom og luftlekkasjer fra oppvarmet rom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	VERANDA: -Drager som bærer veranda der denne understøttes av søyler er underdimensjonert. Betongdekke som bærer deler av veranda har avskallinger og blottlagt og rusten armering. Forholdene reduserer stabilitet og fører til skjevheter over tid. -Rekkverk har skjevheter og slitasje som reduserer stabilitet og fallsikring er redusert. Rekkverk oppfyller heller ikke dagens krav til høyde og fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Gulvbord og bjelker har alders- og værslitasje som tilsier at utskiftning kan påregnes da stabilitet reduseres INNGANGSPARTI VED KJØKKEN: Betongdekke og trapp har slitasje og avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan redusere stabiliteten over tid. Årsak kan være begrenset avrenning slik at vann blir liggende over tid.
7.1.1	Bad u.etg 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 fliser tilsier at forventet brukstid har passert. -Himling har synlige ujevnheter. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Innredning har noen sår, merker og svelling etter alders- og bruksslitasje samt plassering nære dusj. -Dør 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.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis sprukne fuger og riss i fliser tilsier at forventet brukstid har passert. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør og det er lokalt fall rundt sluket, men gulvet har ikke godt fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. 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 dør og risiko for dette er til stede.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fagmessig god tetting rundt gjennomføringer i vegg og gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Det kan planlegges rehabilitering av badet.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser har stedvis avskallinger og fuger påbegynt oppsprekking. Dette indikerer at forventet brukstid har passert. -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Himling har noe misfarging og tegn til stedvis svelling ed skjøter. Begrenset avtrekk og høy luftfuktighet er som oftest årsak. Skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -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. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Stedvis avskallinger på fliser og sprukne fuger tilsier at forventet brukstid har passert. Årsak er alders- og bruksslitasje, -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Begrenset mulighet for flytting av dusjkabinett gjorde at fall ikke kunne kontrolleres helt til sluket. Gulv ved dusj ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men det er ikke fall 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 ukjent om flislagt kant under dør er vanntett. Hvis dette ikke er ivaretatt så er risiko for lekkasjer ut ved dør til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
8.1	Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har stedvis avskallinger og påbegynt svelling. Risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende er til stede. -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. -Det kan planlegges fornyinger av kjøkken pga alders- og bruksslitasje
8.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avskallinger og sår som vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og stedvis har dette skjedd, -Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnheter i undergulvet. -Det kan planlegges fornyinger av kjøkken.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og ytre fuktpåvirkninger. Redusert funksjon for utvendig fuktsikring og drenering kan være medvirkende årsak.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt begrenset isolert og fuktsikret mot grunnen da dette varierte ved byggeår og opprinnelig tiltenkt bruk var en annen. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag, sprekker og skjolder på gulv samt nederst på vegger -Stedvis bom under fliser indikerer manglende vedheft mot underlaget og fuktpåvirkninger kan være medvirkende. -Det er knirk og fjæring der gulvet kan være oppforet i stuen. Dette kommer som oftest av ujevnt underlag. Oppforet gulv er også en risikokonstruksjon med tanke på fuktproblemer.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. 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 da fuktskader ikke kan utelukkes. -Flere ventiler er tettet og dette reduserer gjennomlufting og opptørkingsevne for rom under terreng. Kan bidra til fuktskader over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-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. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert. Gjenstående forventet brukstid kan anses som usikker.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i ett soverom og flere ventiler i u.etasje er tettet. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Vaskerom i u.etg og bad i 1.etg har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ukjent om det ligger membran bak fliser. Alder på eventuell membran tilsier at forventet brukstid har passert og det kan ikke forventes at denne opprettholder fuktsikring. -Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg. -Overnevnte forhold øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner og rehabilitering kan påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250198

Selger 1 navn
Berit Jakobsen

Gateadresse
Strømsæthers vei 7

Poststed	Postnr
YVEN	1715

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: 1978

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 47

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2674346

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: 193250198

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

Svar: Nei

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1992: Tilbygg kjeller, 1etg. Bad og soverom, 2etg. Loftstue. 2002: innredet kjeller med bad og kjøkken.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 193250198

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført målinger for lenge siden. Ukjent årstall og verdier. Ble fulgt opp med tiltak som flere lufteluker i kjeller.

21.1 Radonmåling

År: 1995

Verdi: 0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250198

Tilleggskommentar

Jeg har besvart egenmeldingen etter beste skjønn. Boligen er oppført og vedlikeholdt primært av min avdøde ektemann.

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: 193250198

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

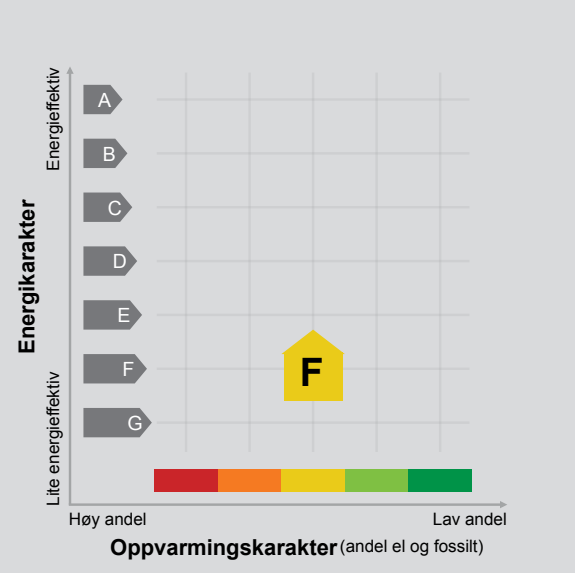
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Jakobsen	d8b5e4840fe998ef1ccf61184720e639b0479757	26.10.2025 21:46:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250198

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsæthers vei 7
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2081
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6457452
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-184859
Dato	28.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2081/82
Adresse: Strømsæthers vei 7
Dato: 06.10.2025
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



©Norkart 2025

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELDBERG	Beregnet areal	1187.3
Etablert dato	21.04.1922	Historisk oppgitt areal	1188,3
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2081/82
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2081/82
Grensejustering Grensejustering	25.03.1999			2080/194 (-174,6), 2081/82 (174,6)
Grensejustering Grensejustering	25.03.1999			2080/194 (194,5), 2081/82 (-194,5)
Kartforretning Kartforretning	25.03.1999			2081/82 (1188,3)
Kartforretning Kartforretning	10.09.1976			2081/82 (1204)
Skylddeling Skylddeling	09.07.1957			0105-2081/134 (4), 2081/82 (-4)
Skylddeling Skylddeling	21.04.1922			0105-2081/6 (-1208), 2081/82 (1208)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572029.68	617915.26	0	Ja	1187.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JAKOBSEN BERIT F301253*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STRØMSÆTHERS VEI 7 1715 1715 YVEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Strømsæthers vei 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2303 Yven	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6457452		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1978
2	6457452	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.05.1990
3	13686807		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1979
4	25517903		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 6457452: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1978	15.06.1978

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strømsæthers vei 7	H0101	2081/82	192	6	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	101	0	101	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

2: Bygningsendring 6457452-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.05.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.09.1989	13.09.1989
Igangsettingstillatelse	15.11.1989	15.11.1989
Tatt i bruk	15.05.1990	15.05.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Strømsæthers vei 7	-	2081/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	17	0	17	0	0	0
U01	0	12	0	12	0	0	0

3: Bygning 13686807: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1979	15.06.1979

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Strømsæthers vei 7	-	2081/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	48	48	0	0	0

4: Bygning 25517903: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2000	06.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2081/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	2	2	0	0	0

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fjellveien 1, 1720 Greåker				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	3.8.76	dato 31.8.76 sak 296/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Terje Jacobsen		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Atle Svendsen	Nylende, 1720 Greåker	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Luftespalter mellom sperrer.
Puss av. underetg. utv. side.

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 1.6.1978

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

for BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen

bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Utskriftsdato: 06.10.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2081	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 019,52 kr
Eiendomsskatt	6 694,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	5 223,49 kr
Sum	**23 119,01 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1859500 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 694,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	666,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	47 m3	24.78	1/1	0 %	1 164,78 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	47 m3	41.33	1/1	0 %	1 942,56 kr
					Sum	**19 114,54 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 06.10.2025

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.**	2081	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN								

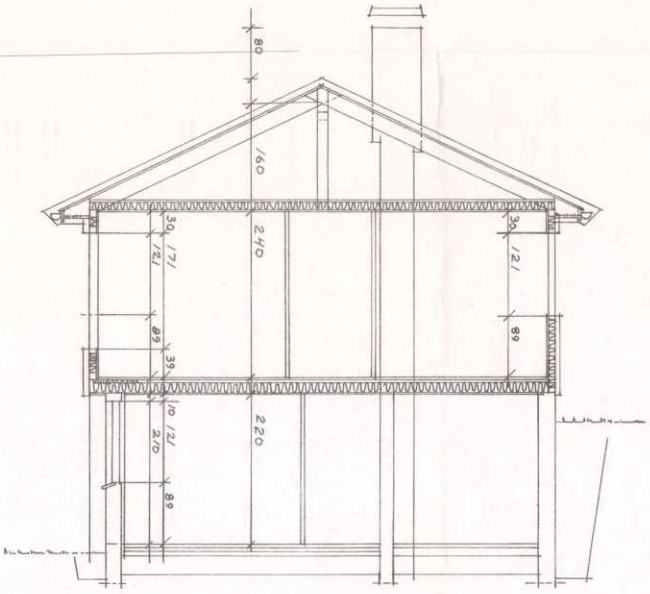
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23109469	378	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	48

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

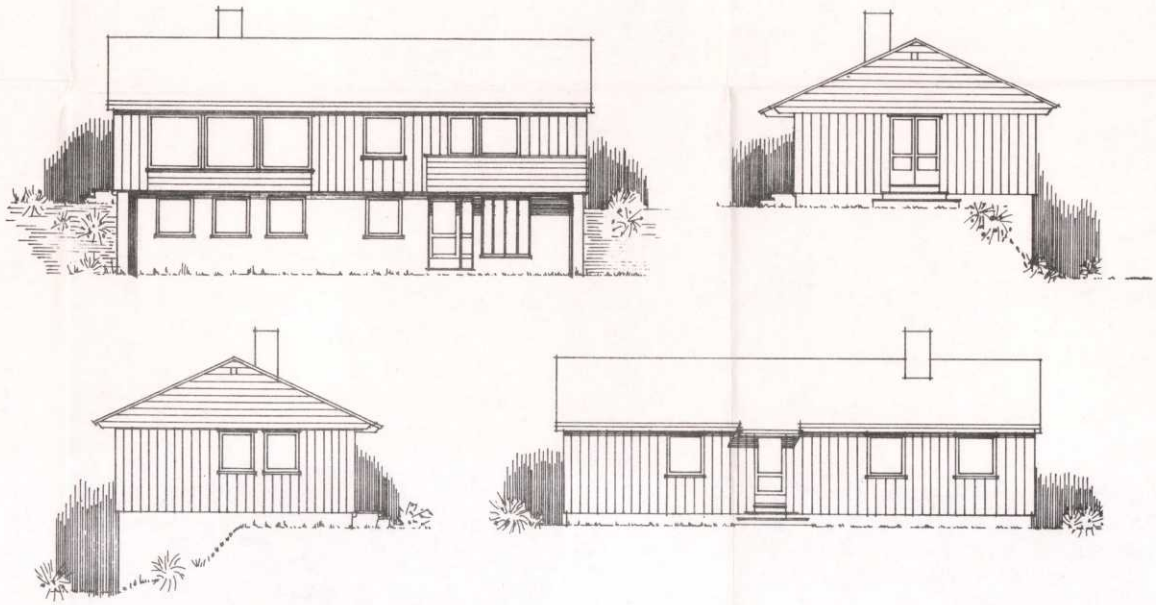
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



SNITT 414

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

BYGNINGSRÅD
DOKUMENT 31/8 1976 SAK NR. 296/76

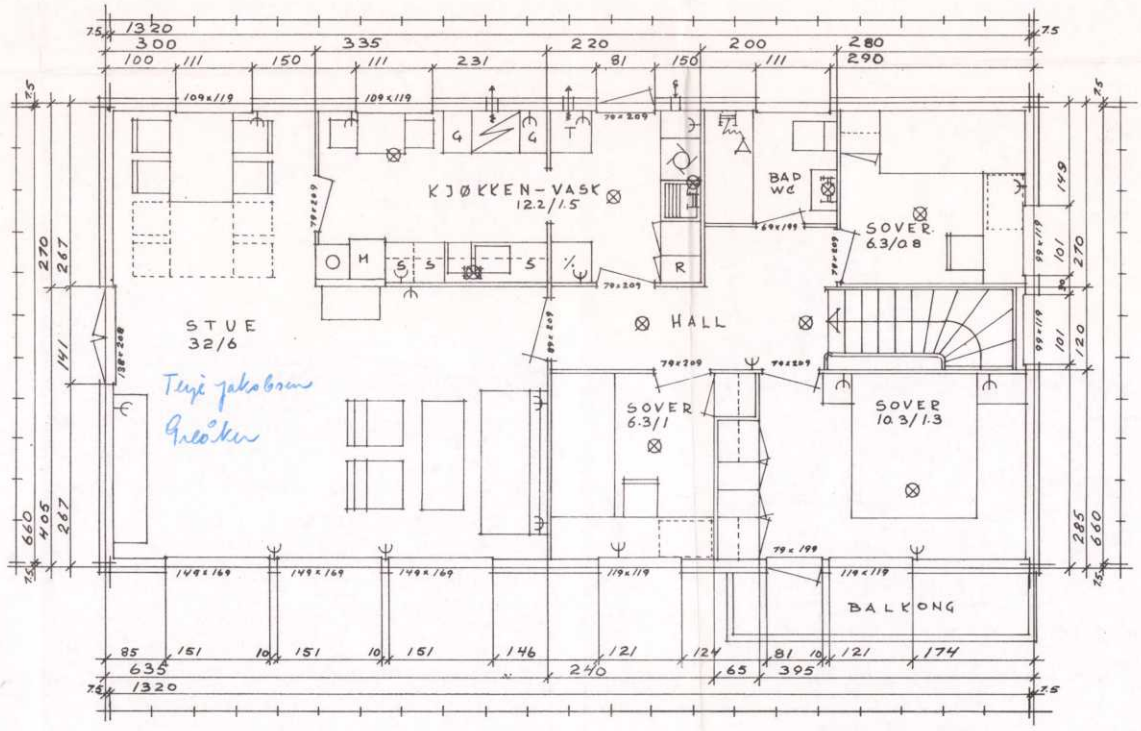


FASADER

TYPE NR 414+

TYNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 31/8 1976 SAK NR. 296/76

RØDLANDHUS STRANDGATEN 11 - BERGEN	TYPE NR. 414+ TELEFON 14391
TEGNING: FASADER	MÅL 1:100
BYGGHERRE:	TELF.
POSTADRESSE:	
BYGGEADRESSE:	G.NR. B.NR.
DATO: 19-10-72	REG. NR.



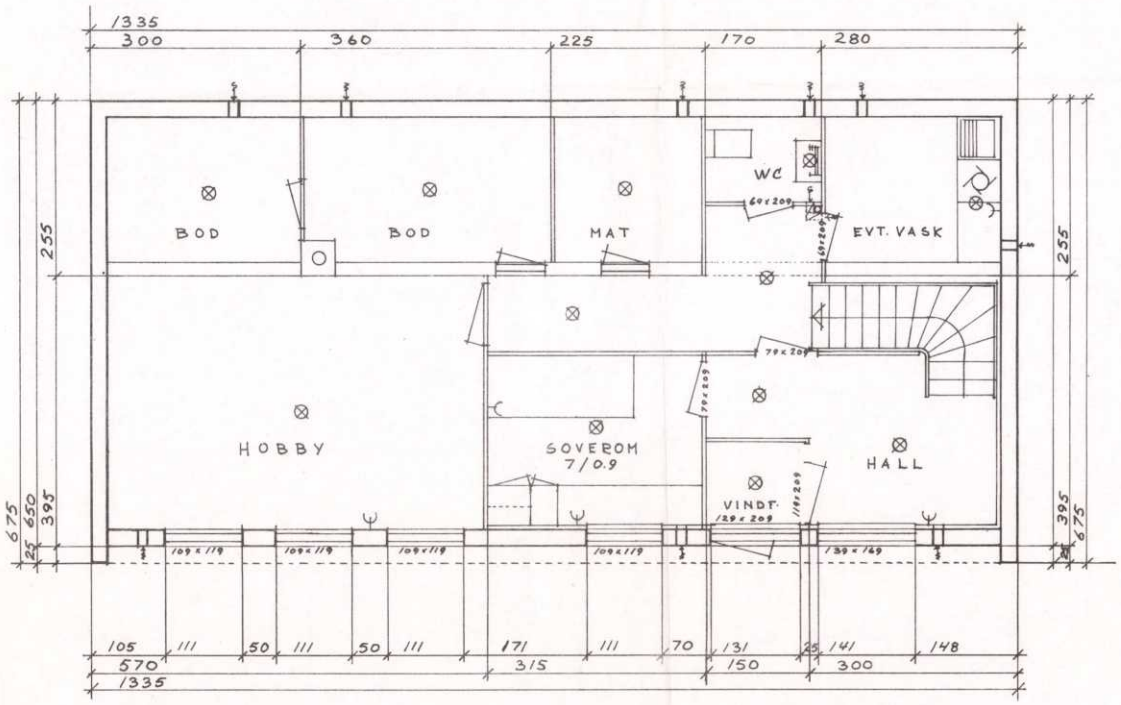
ETASJEPLAN

TYPE NR 414+

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGEARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GODKJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

TUNE BYGNINGSRÅD
MOTTATT 3/8 1976 SAK NR 206/76



UNDERETASJE

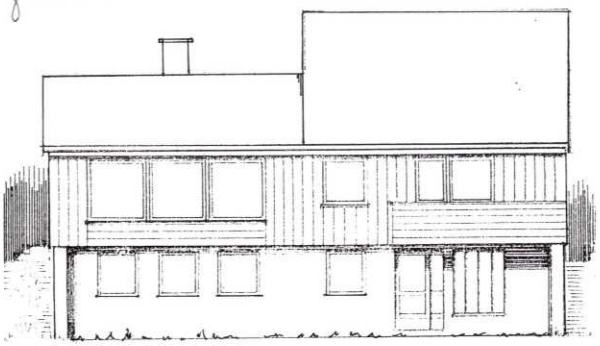
TYPE NR 414 +

RØDLANDHUS
ARTHUR RØDLAND
Telf. 214391
Strandgt. 11, 4 etg.
5000 BERGEN

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

TUNE BYGNINGSRÅD
MOTTATT 31/8 1976 SAK NR. 296/76

Strømsather v. 7.
Fasader.
Teije Jakobsen.



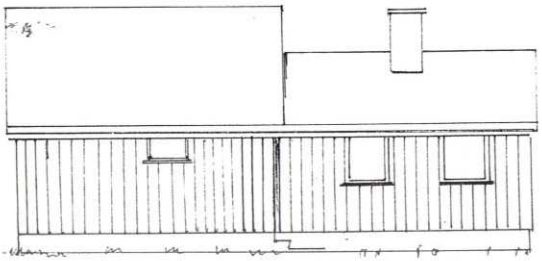
FASADE ØST



FASADE SYD



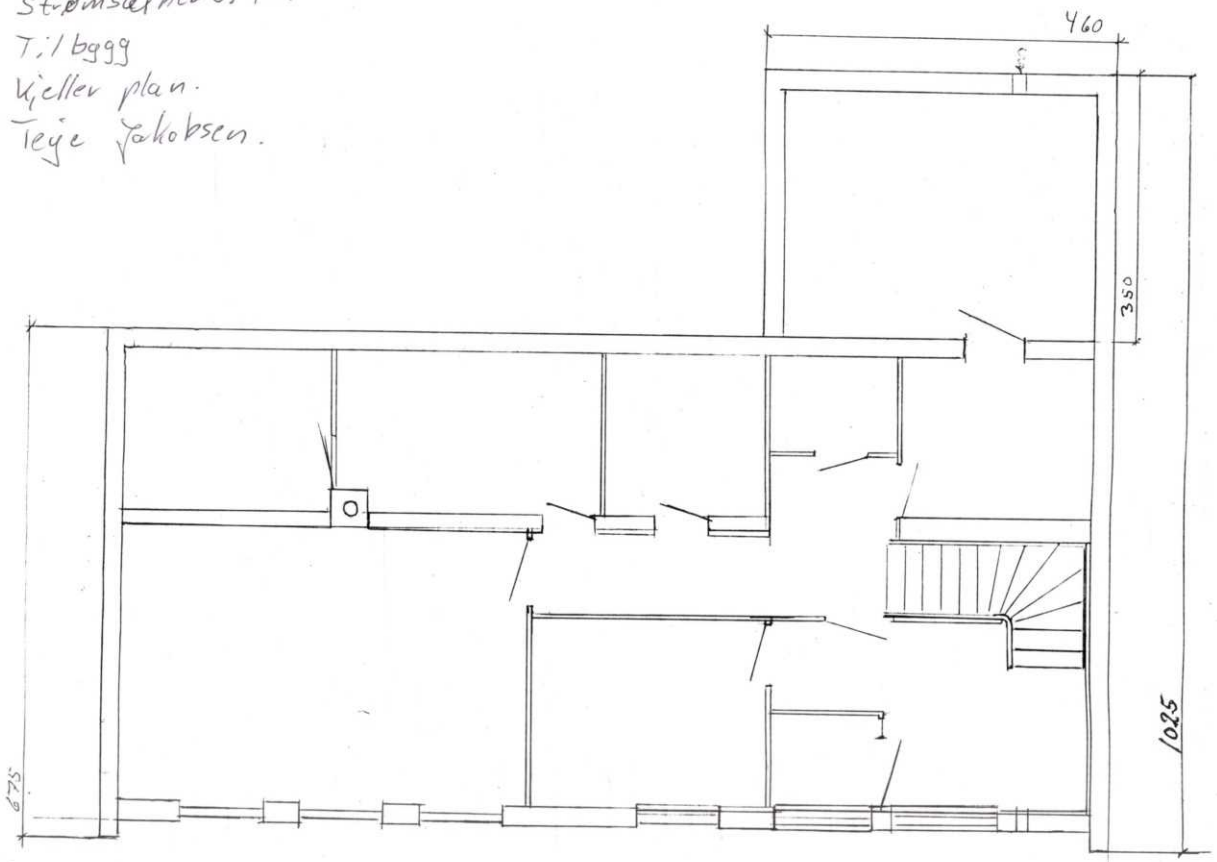
FASADE NORD



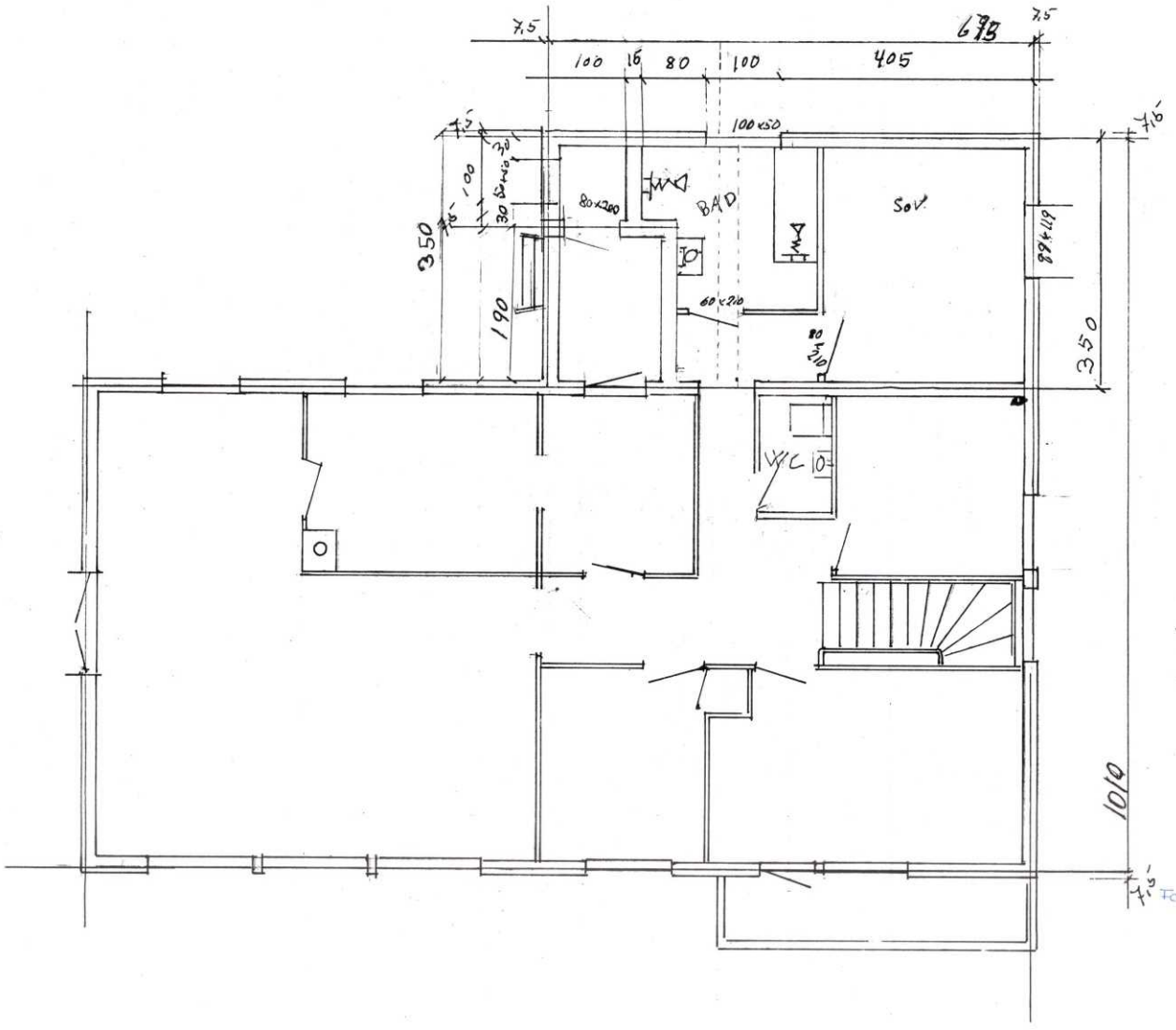
FASADE VEST

For Tune 13/9-84
B... i Tune
H. Andersen

Strømsalher v. 7.
T.i/bggg
Kjeller plan.
Terje Jakobsen.



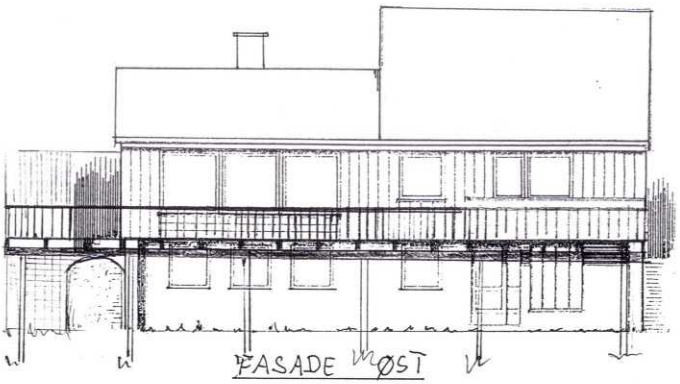
Tune 13/9-89
For
H. Andersen



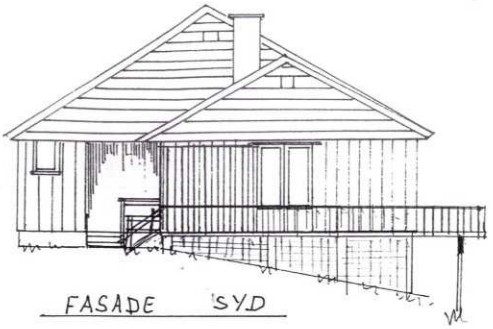
Strøm sæthcw.7.
Til bygg
Boligplan.

Tejo Jakobsen.

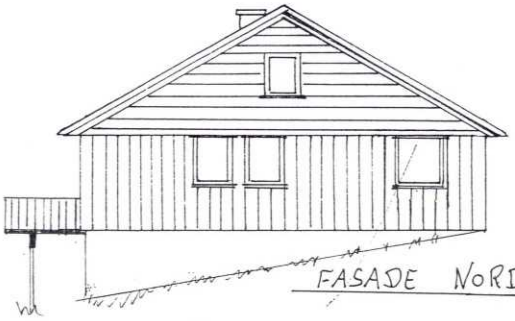
For Tune 13/9-85
Byggmester i Tune
H. Andersen



FASADE MØST



FASADE SYD

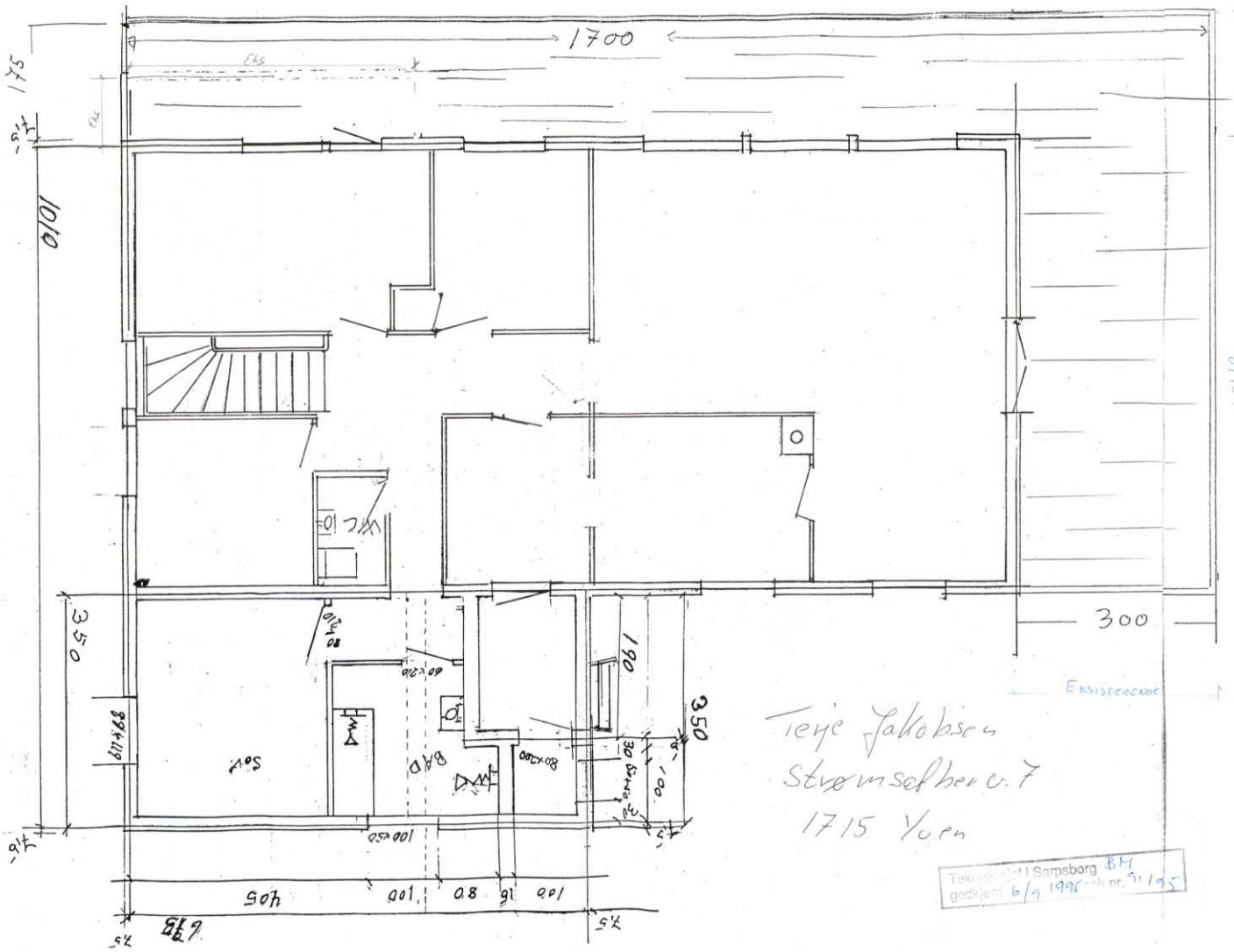


FASADE NORD



FASADE VEST

Teknisk sjef i Sarpsborg BH
godkjent 6/9 1995 sak nr. 91/95



Terje Jakobsen
Strømsetheia 7
1715 Yven

Teknisk etat Sarpsborg BM
godkjent 6/9 1995 ark nr. 51/95

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2081/82		
Utskriftsdato	06.10.2025	**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.

5 Berørte datasett

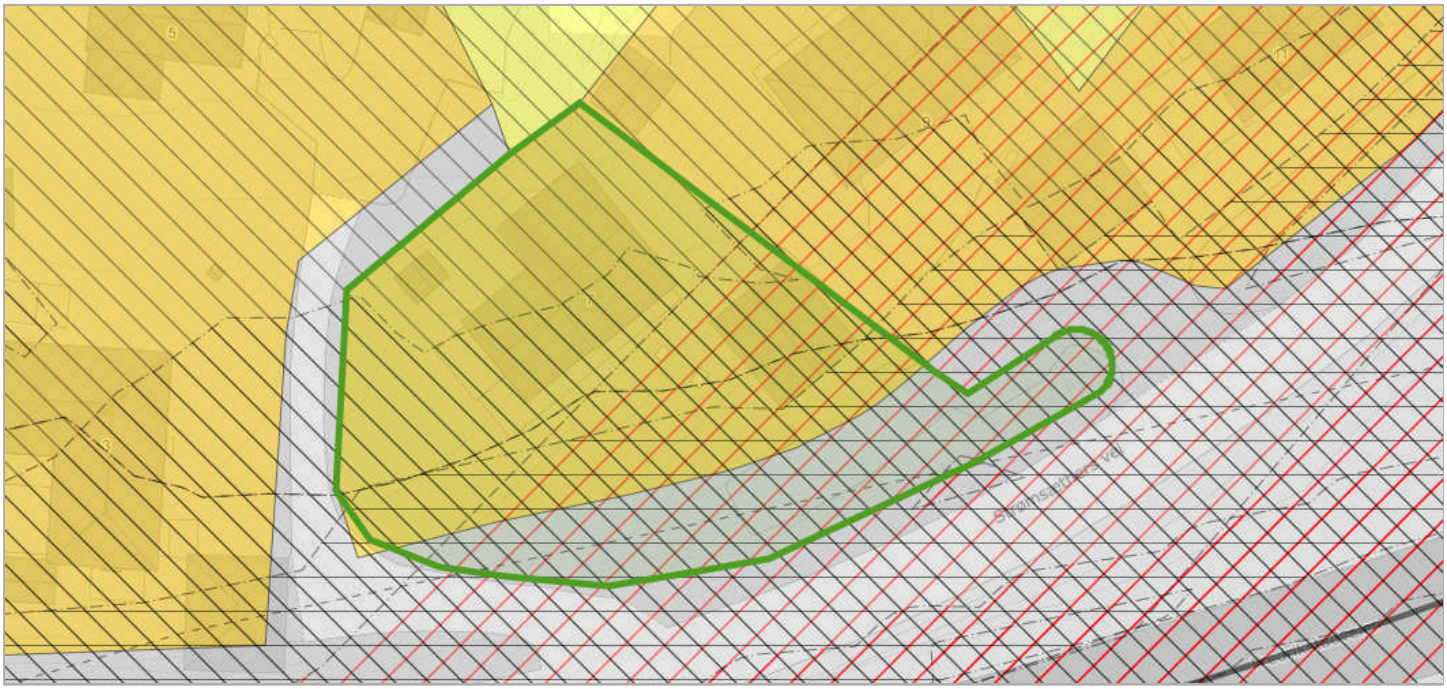
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

14 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
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

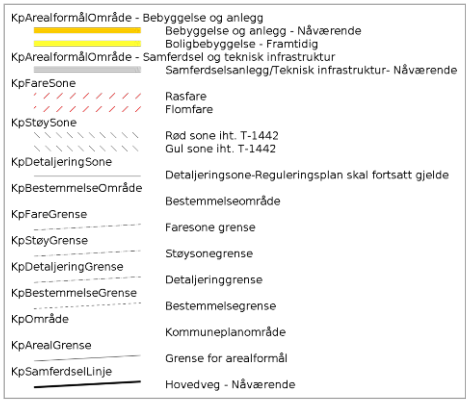
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



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
(2) Framtidig	(1110) Boligbebyggelse
(1) Nåværende	(2001) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910_21060

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Jernbane
(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

Svært stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring



Objekter

Planid	Plannavn
21013	Rv. 109 - Storveien

REGULERINGSPLAN

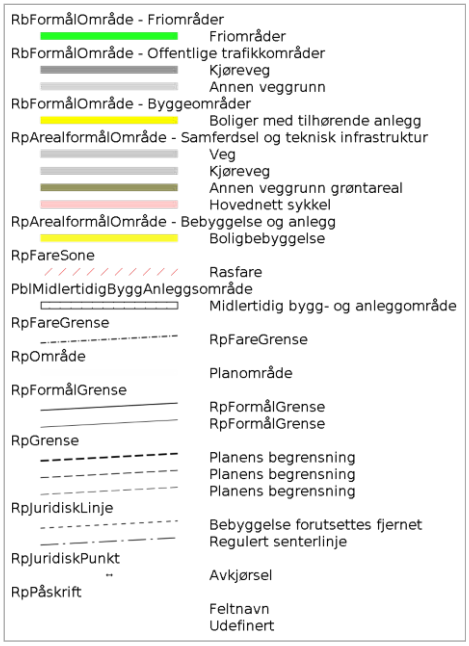
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21060	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21060)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-

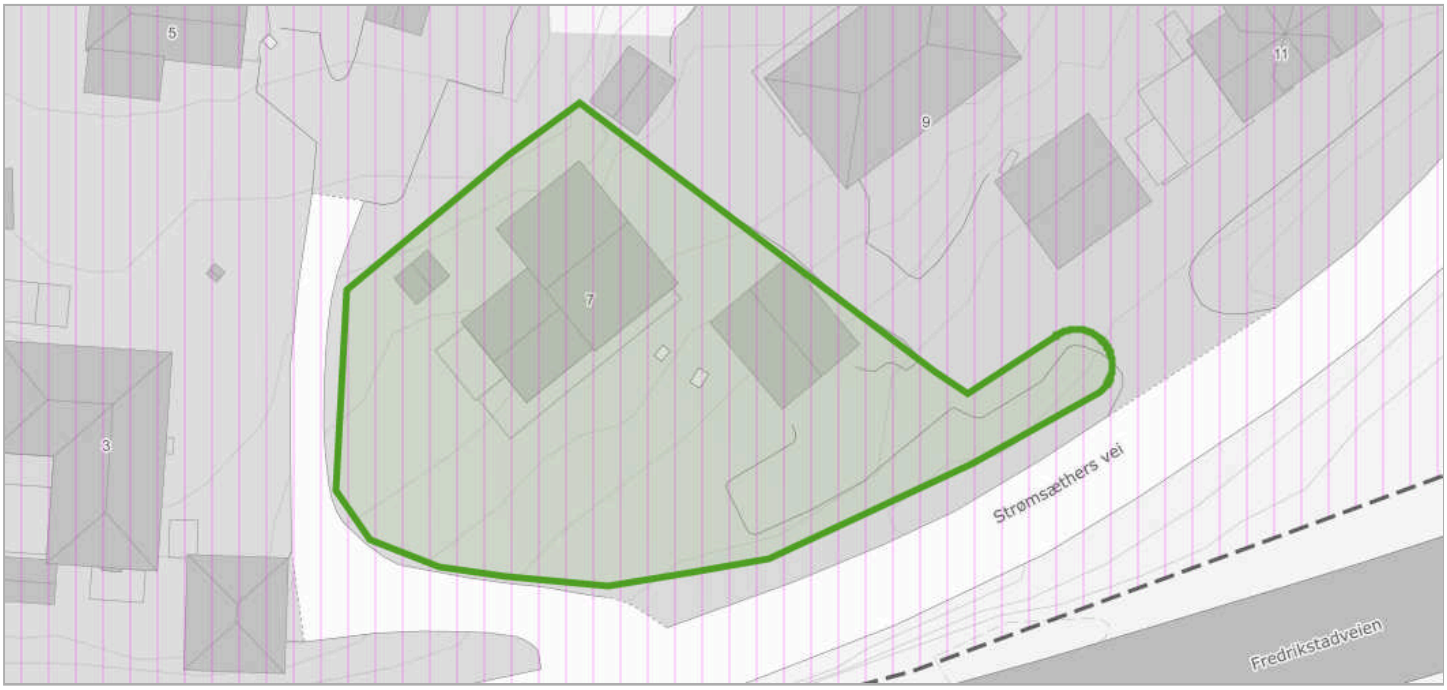
Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Antall
o_SVG	(2019) Annen veggrunn - grøntareal	2
o_SKV17	(2011) Kjøreveg	1

o_SKV16	(2011) Kjøreveg	1
B	(1110) Boligbebyggelse	1

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvsøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

RpOmråde
Planforslag
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22068	Yvenåsen	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22068)

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

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2081	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 100 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Vesentlig fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 925 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Jernbane **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal 318 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
	Delareal 632 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 515 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_21060 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 609 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 869 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 579 m^2 **KPHensynsonenavn** H210_Veg **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21060
Navn	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10735/Reguleringsbestemmelser%2C%20dat.%2028.01.2019%2C%20rev.%2004.05.2023.pdf
Delarealer	**Delareal** 126 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV17
	Delareal 163 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG
	Delareal 197 m^2 **Bestemmelsesområde** Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 29 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV16
	Delareal 45 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

Id	21013
Navn	Rv. 109 - Storveien
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.1980

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/832/2113.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22068
Navn	Yvenåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Utskriftsdato: 06.10.2025

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.**	2081	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26735500	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6457452	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399
Kjeller	Vedovn	Åsgard	Åsgård 4

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
30.01.2020	Tilsyn	04.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26735500

BruksenhetId	26930652	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	25517903	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26930652.

BruksenhetId	26846958	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13686807	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26846958.

BruksenhetId	26735541	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6457452	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Strømsæthers vei 7, 1715 YVEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26735541.

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.

AVSKRIFT AV ~~MEDDELELSE~~ TIL TUNE SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR. 1909 1974 19/3

E R K L Æ R I N G.

For Ivar M Olsen

Byggeadresse: Fjellveien 3 Tveten Greåker 1720

Eier av gnr. 81 bnr. 82 tomt nr. ,
" " " " " " ,
" " " " " " ,
" " " " " " ,
" " " " " " ,
" " " " " " ,

gir herved eier av gnr. 80 bnr. 1 tomt nr. 14 rett til i fremtiden og ha vann- og kloakkledning liggende på nevnte eiendommer slik ledningene er lagt i 19.....

Den gitte erklæring er samtidig å betrakte som skadesløserklæring ved eventuelle senere reparasjoner. Erstatningens størrelse avgjøres enten i minnelighet eller ved offentlig skjønn.

Gnr.	Bnr.	T.nr.	Eiere:
81	82		Arnd Jakobsen

Strømsæthers vei 7

Nabolaget Yven - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Borg	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Yven Linje 4, 137	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	9 min 0.7 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	17 min 1.4 km
Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	15 min
Kiwi Borg	20 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	17 min
Vitusapotek Borg	15 min
Sarpsborg Vinmonopol	8 min

SPORT

Yven idrettsplass	12 min
Hannestad skole	14 min
InterPadel Sarpsborg	5 min
EVO Greåker	5 min

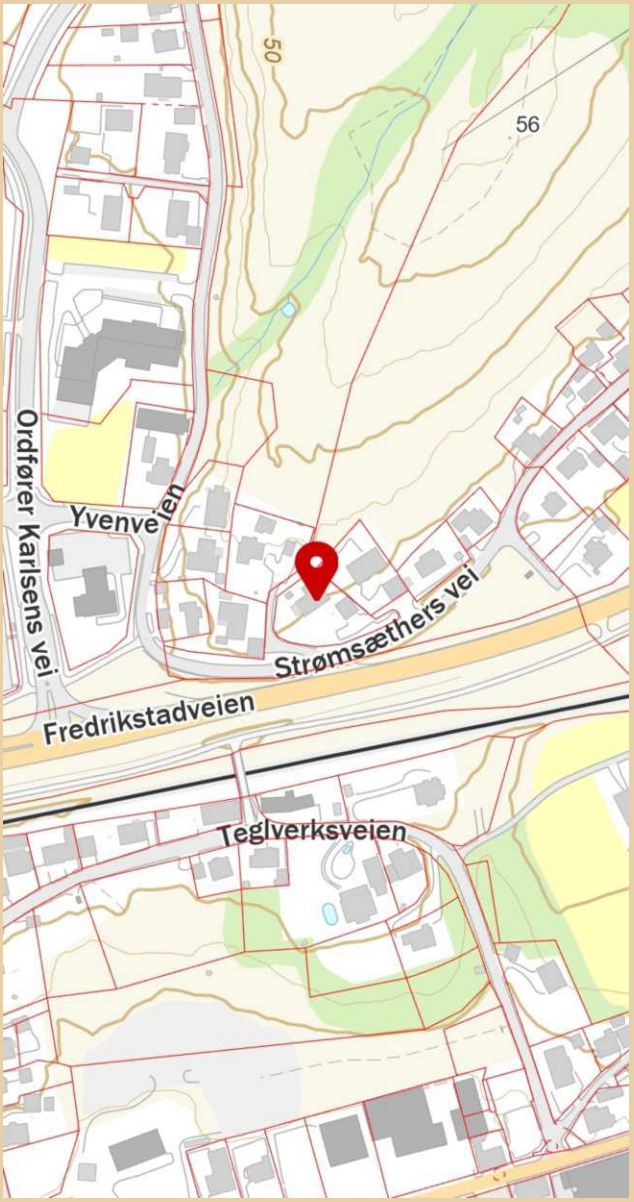
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Gateparkering
Lett 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Samkjøring



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:
Strømsæthers vei 7, 1715 Yven
Gnr. 2081, Bnr. 82, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250198

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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