PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BASSENGVEIEN 32A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Selveier enebolig med hybel/leilighet

Bassengveien 32 A og B
1743 Klavestadhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/01/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1040, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Eirik Lysaker Skogen og Annette Mørk
Seksjonsnr:	
Festenr:	32
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 1072 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	27011 - Bjerkholdt/Sandbakken. Boliger og kjørevei.
Offentl. avg. pr. år:	54 600,44 kr (2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2017

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.12.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boliger bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Eirik Lysaker Skogen og Annette Mørk
Tilstede under befaringen:	Eirik Lysaker Skogen og Annette Mørk, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Skrående tomt med støttemurer som etablerer nivåforskjeller. Asfalt og belegningsstein rundt boligen samt et støpt platting mot terreng. For øvrig plenarealer og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i thermomur-elementer som er dels forbedret med tegl og dels kledd med sementbaserte plater. Etasjeskille mellom u.etasje og 1.etasje er av betongelementer. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk og thermomur-elementer. Fasader er hovedsakelig forblendet med tegl. Vegger på arket i 2.etg er kledd med liggende panel. Etasjeskille i trekonstruksjon mellom 1.etasje og 2.etasje. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Ytterdører har 2-lags glass og ikke beslåtte karmer/overflater. Takvindu med 3-lags glass. Vinduer og dører er fra byggeår. Valmtak med arker er konstruert i tre og med lukkede konstruksjoner. Yttertaket er tekket med glasert tegltakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår funksjonell, men med noe gjenstående arbeider blant annet ved innkledning av thermomur og ytre tetting rundt vinduer. Det er påvist flere ufagmessige detaljer og avvik fra tekniske krav som gjaldt ved byggeåret. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten

ANNET:
OPPVARMING:
-Det opplyses om vannbåren gulvvarme i hele u.etg og 1.etg.
-Luft til luft varmepumpe fra 2021 i 2.etg.
-Elektrisk gulvvarme i badegulv i 2.etg

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i begge boenheter og etasjer.
-Det ble ikke lokalisert brannslukningsapparater eller tilsvarende godkjent slukkeutstyr

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligmappa.no

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Utleiedel med intern forbindelse:
ENTRÉ/KJØKKEN/STUE: mdf-plater, mdf-panel, laminat
SOVEROM: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD: våtromsplater, mdf-panel, fliser

Sekundærleilighet:
ENTRÉ/KJØKKEN/STUE: mdf-plater, mdf-panel, laminat
2 SOVEROM: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD: våtromsplater, mdf-panel, fliser
TEKNISK BOD: mdf-plater og dels åpen vegg, mdf-panel, betong

Kjeller hovedbolig:
TRAPP/GANG: mdf-plater, mdf-panel, laminat
TEKNISK ROM/BOD: thermomur/betongblokker, betongelementer, betong
SPORTSBOD: mdf-plater, betongelementer/lekter, betong

1.etg:
ENTRÉ: mdf-plater, mdf-panel, fliser
TOALETTROM: mdf-plater, mdf-panel, fliser
STUE/KJØKKEN: mdf-plater, mdf-panel, laminat
SOVEROM: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD: våtromsplater, mdf-panel, fliser
VASKEROM: våtromsplater/fliser, mdf-panel, fliser

2.etg:
TRAPP/GANG: mdf-plater, mdf-panel, laminat
3 SOVEROM: malt platekledning, slette og malte himlinger, laminat
BAD: våtromsplater, mdf-panel, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med noe ufagmessig utførelse som kommer til syne ved belistning og overganger.
-Stedvis glipper mellom lister og gulv/vegg/tak. Stedvis sprekker i listefrie overganger.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv og deler av skjøter i gulv ligger for nære hverandre.
-Utette skjøter i laminatgulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Overnevnte forhold er ikke en komplett opplisting, men beskrivelse av lett synlige forhold.

TRAPPER:
-Trapper konstruert i tre og med malte overflater.
-Trapp til kjeller mangler håndløper langs vegg og mangler håndløper og rekkverk i nedre del.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mmpå strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.etg hovedbolig	106			
U.etg sekundærleilighet	51			
1.etg	170			68
2.etg	69			
SUM BYGNING	396			68
SUM BRA	396			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		46		
SUM BYGNING		46		
SUM BRA	46			

BRA-i:

U.ETASJE HOVEDBOLIG: trapp/gang, teknisk rom/bod, sportsbod, stue/kjøkken/inngang, bad, soverom.
U.ETASJE SEKUNDÆRLEILIGHET: entré/stue/kjøkken, bad, soverom, innredet rom, bod.
1.ETASJE: entré/trapp, toalettrom, kjellertrapp, stue/kjøkken, vaskerom, soverom, bad.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
U.etg: 2,20-2,55 meter.
1.etg: 2,40-2,45 meter.
2.etg: 0,94-2,37 meter.

TBA:
-Det tas forbehold om avvik i oppgitt areal da verandaens utforming gjør måling utfordrende og det foreligger ikke tegningsgrunnlag for hele verandaen.
-Inngangsparti og støpt terrasse med boblebad er ikke medregnet i TBA.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunnen.
-Yttervegger er dals av betong og dels av bindingsverk. Store deler av vegger er forblendet med tegl utvendig.
-Leddporter med automatiske åpnere og inngangsdør med 2-lags glass.
-Valmtak konstruert i tre og tekket med glasert tegltakstein.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/01/2026



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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter.

Grunnmur er oppført i thermomur-elementer som er dels forbedret med tegl og dels kledd med sementbaserte plater.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:
-Sementplater på muren er ikke god festet og enkelte er løse og går heller ikke helt opp til teglforblneding. Dette blottlegger isolasjonen og reduserer isolasjonsevne og motstandsdyktighet mot vanninntrenging. Materialet er også lett antennelig og må tildekkes. Dette gjelder også for innvendige deler som ikke er kledd eller pusset.
-I hjørne i bod mot garasjen er det innvendig tegn til vanninsig og rust på stålreol her indikerer at dette har pågått over tid. Oppdragsgiver opplyser at dette kommer av vanninntrenging der ledninger fra varmepumpe er ført gjennom veggen. Utbedring må påregnes for å hindre følgeskader.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, belegningsstein og flislagt inngangsparti inntil bygget. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur og ved inngangspartiet til samles det også noe vann. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra muren. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning og risiko for skader i bygningsdeler og rom under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk og thermomur-elementer. Fasader er hovedsakelig forblendet med tegl. Vegger på arket i 2.etg er kledd med liggende panel.

-Hovedsakelig indikeres det normal løsning for lufting og drenering bak kledning og teglforblending, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning og forblending.

Merknader:
-Flere spiker er slått for dypt inn i bordene på liggende trekledning. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes.
-På deler av teglfasade ved underetasjen så mangler det spalter for lufting og drenering i nederste sjikt med stein. Dette kan redusere opptørkingsevne bak forblending og føre til lokale fuktskader over tid.
-Vinkeljern som bærer teglforblending har rustet og stabilitet vil reduseres over tid. Dette kan føre til bevegelse og setninger i fasaden.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Ytterdører har 2-lags glass og ikke beslåtte karmer/overflater. Takvindu med 3-lags glass. Vinduer og dører er fra byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming på vinduer i trevegger i 2.etg ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte vil oppstå over tid.
-Beslag under vinduer i 2.etg mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Flere av disse har også lite fall for bortledning av vann. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer på vinduer i 2.etg og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Store deler av utvendig tetting rundt vinduer og dører i teglvegger er ikke ferdig og teip/vindtetting er stedvis skadet. Flere steder er isolasjon/skum blottlagt. Forholdene gir risiko for varmetap og kondensproblemer samt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Takstein er lagt nærmere takvindu enn anbefalt i monteringsanvisning og dette gir ikke optimal bortledning av vann og kan gi økt fuktbelastning og redusere forventet brukstid.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmtak konstruert i tre med vinkler og arker. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner.

-Konstruksjoner fremstår stabile og uten større synlige svanker og planavvik.
-Type undertak og dimensjon på sløyfer og lekter for takstein indikerer normal løsning for ventilering.

Merknader:
-Når det er valgt løsning for ventilering over undertak så skal det ideelt sett benyttes takrennekroker med luftespalte bak.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Taket har diffusjonsåpen duk som undertak og tekking av glasert tegltakstein. Inspisert fra bakkeplan, gardintrapp i takfot fra veranda og fra vinduer i 2.etg. Høyde, helning og glatt takstein gjorde det ikke forsvarlig å gå opp på taket.

Merknader:
-Det ble påvist flere takstein med avskallinger og sprekker samt at kuttede stein ikke er overflatebehandlet. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og reduserer forventet levetid for taksteinen.
-Enkelte kuttede steiner mot gradrenner ligger ikke godt sammen og dette gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader under tekkingen.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjoner er lukkede og det er ingen mulighet for inspeksjon av oppbygningen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VERANDA 68m²:
Betongdekke som er understøttet av støpte pilarer. Flere utganger fra 1.etasje.

-Rekkverk konstruert i plast med forskriftsmessig utforming.
-Konstruksjonen fremstår stabil.

Merknader:
-Det ligger vann flere steder på dekket og avrenning er ikke tilfredsstillende. Det er stedvis sprekker i overflater og dråper på undersiden av dekket. Forholdene reduserer forventet levetid og tiltak for sikring mot fuktopptrekk og bortledning av vann anbefales.
-Det er mangelfull tetting i overgang gulv-dører og dette gir risiko for vanninntrenging og innvendige følgeskader.

7. Våtrom

7.1 Bad utleiedel 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

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

Våtromsplater på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat og tilluft under dør

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer Ufagmessig utførelse.
-Himling over servant ved innkassing for ventilasjon har misfarging som kan komme av kondens fra innebygget kanal. Avtrekket er også redusert og dette kan også være medvirkende årsak.
-Karmlist på dør og innkassing til veggtoalett har avskallinger og avflassing som gir økt risiko for fuktskader over tid. Dette bør behandles med fuktbestandig materiale.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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 og sokkelfliser nederst på vegger. 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. Trapping gir også punktvis motfall som øker risiko for lekkasjer ut av rommet.
-Det registreres hulrom 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.
-Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er tegn til at det er vanntett forhøyning under dør, men denne er ikke tett i ytterkanter og risiko for lekkasjer ut her er til stede. Dette har også forekommet ved ett tidligere tilfelle. Sikring mot lekkasjer ut av rommet anbefales.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2017

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 klemring og vannlås.

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

---

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer ufagmessig utførelse.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket og dette kan heller ikke dokumenteres.
-Overnevnte forhold reduserer sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

7.2 Bad utleiedel 2

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Våtromsplater på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat og tilluft under dør

INNREDNING/UTSTYR:
Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant og høyskap på siden
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer Ufagmessig utførelse.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil og har er det også benyttet feil ventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader på bad og i tilstøtende konstruksjoner over tid.
-Karmlist på dør og innkassing til veggtoalett har avskallinger og avflassing som gir økt risiko for fuktskader over tid. Dette bør behandles med fuktbestandig materiale. Det samme gjelder rift i overflaten i takpanel.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

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

-Membran er ført opp under dør som vanntett forhøyning og sikring mot lekkasjer ut av rommet. Kontrollert ved å vippe ut list under terskel. Spiker til list kan svekke tetthet og føre til lekkasjer ut av rommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Trapping gir også punktvis motfall som øker risiko for lekkasjer ut av rommet.
-Det registreres hulrom 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.
-Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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 klemring og vannlås.

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

---

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer ufagmessig utførelse.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket og dette kan heller ikke dokumenteres.
-Overnevnte forhold reduserer sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

7.3 Bad 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Våtromsplater på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat og tilluft under dør

INNREDNING/UTSTYR:
-2 dusjarmaturer på vegg med glassvegg og glassdør mot dusjhjørne.
-2 servanter i porselen med 1-greps blandebatterier
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er mangelfull og enkelte skjøter er åpne.
-Det er påbegynt svelling i panel i tak over dusj. Materialet er ikke ansett som fuktbestandig. Følgeskader i overliggende konstruksjon kan oppstå over tid.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk fører til fuktskader over tid og kan være medvirkende årsak til svellet panel over dusj.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Fliser på gulvet. Sluk er plassert i dusjhjørne og ligger 15mm lavere enn gulv ved dør.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og fuge mot gulv.

Merknader:
-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 blir liggende noe vann i området rundt sluket ved spyling og bruksvann ledes ikke godt til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt og dette sammen med forhøyning på gulv mot dusjhjørne gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er vesentlig at forhøyning under dør er vanntett for å hindre lekkasje ut av rommet. Dette kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det 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:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er mangelfull og enkelte skjøter er åpne.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Overnevnte forhold gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

7.4 Vaskerom

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Våtromsplater og fliser på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat og tilluft under dør

INNREDNING/UTSTYR:
-Innredning med profilerte fronter, Laminat benkeplate og kum i kompositt med 1-greps blandebatteri.
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Vegg i våtsone bak og under kum er ikke vanntett og ikke utført med fuktbestandig materiale. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader i vaskerommet og i bakenforliggende konstruksjoner over tid.
-Ende på benkeplaten har løs laminering. Dette vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 3 7.4.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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 og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert ved kum og vaskemaskin.

Merknader:
-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.
-Gulvet har ikke fall mot sluket og laveste punkt er målt ved ytterdør. Her er det heller ikke sikring mot vannlekkasjer ut i konstruksjonen og risiko for dette er til stede. Det er usikkert om det er sikret mot lekkasjer ut ved dør mot stuen.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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 ikke 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
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Kontroll og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon kunne gjøres fra skap for vannbåren varme og hullboring burde ikke utføres. Det ble ikke påvist tegn til fukt eller målt høyere verdier enn normalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
-Vegg i våtsone bak og under kum er ikke vanntett og ikke utført med fuktbestandig materiale. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Overnevnte forhold gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

7.5 Bad 2.etg

TG 2 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Våtromsplater på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat og tilluft under dør
-Takvindu i våtsone har ikke synlige fuktskader og er av fuktbestandig materiale. Bakenforliggende tetting kan ikke kontrolleres og er et risikopunkt med tanke på fukt inntrengning i konstruksjonen.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Badekar
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Fuge i bunnen er mangelfull, enkelte skjøter er ikke tette og det er ikke tettet rundt gjennomføringer.
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader i rommet og bakenforliggende konstruksjoner over tid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.5.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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 og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under badekar og under dusjkabinett. Dusjkabinett kunne ikke flyttes nok til at det kunne kontrolleres fallforhold helt til sluket.

Merknader:
-Deler av fuge mellom gulv og sokkelflis mangler. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men bør utbedres slik at vann ikke trenger inn her.
-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.
-Gulvet har ikke fall mot slukene. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. 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 det er sikret mot lekkasjer ut ved døren. Risiko for dette er til stede hvis forhøyning under dør ikke er vanntett

TG 2 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er ikke 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 under badekar med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det 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:
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Fuge i bunnen er mangelfull, enkelte skjøter er ikke tette og det er ikke tettet rundt gjennomføringer.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Overnevnte forhold gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Dusjkabinett kan ikke flyttes nok til at man enkelte kommer til sluket under her. Jevnlig rengjøring og inspeksjon vanskeliggjøres og dette øker risikoen for at sluket tettes og fører til følgeskader.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken utleiedel 1

TG 2 8.1 Kjøkken utleiedel 1

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noe ufagmessig utførelse som hovedsakelig er av estetisk konsekvens.
-Ende på benkeplaten ved platetopp er løs og dette samt at det er benyttet mdf-plater på vegger gir risiko for svelling og skader ved vannsøl eller lignende.
-Gulvet har svellet flere steder og har sår og åpne skjøter som vil føre til ytterligere skader ved vasking, vannsøl eller lignende. Det opplyses at dette oppsto ved et engangstilfelle hvor det lakk vann ut fra badet.

8.2 Kjøkken utleiedel 2

TG 2 8.2 Kjøkken utleiedel 2

Vanninstallasjonen er fra 2017

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 slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Intergrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noe ufagmessig utførelse som hovedsakelig er av estetisk konsekvens.
-Ende på benkeplaten ved kum er ikke laminert og dette samt at det er benyttet mdf-plater på vegger gir risiko for svelling og skader ved vannsøl eller lignende
-Gulvet har svellet har oghar sår som vil føre til ytterligere skader ved vasking, vannsøl eller lignende.

8.3 Kjøkken hovedbolig

TG 2 8.3 Kjøkken hovedbolig

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
-Slipt steinplate på benk. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i porselen med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap, micro, stekeovn og platetopp
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert. Lekkasjestopper er frakoblet på befaringstidspunktet.

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noen ufagmessige detaljer for monteringen. List dekker brytere for ventilator og enkelte fronter er litt skjeve blant annet.
-Benkeplaten har en avskalling over oppvaskmaskinen. Hovedsakelig estetisk konsekvens
-Utette skjøter i benkeplate og mangelfull festing ved skjøt gir risiko for at vann kan trenge ned i innredning og føre til fuktskader. Innredning har også noe svelling mot gulvet og dette kommer som oftest av vannsøl eller lignende.

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Mdf-plater, ubehandlet thermomur og betongblokker som vegger. Mdf-panel og utildekket betongelementer i tak.

Merknader:
-Deler av thermomur er ikke kledd og der denne er kledd med mdf-plater så opplyses det at det kun er enkel utlekting bak plater. For at vegger av thermomur skal oppfylle påkrevd brannmotstand så må de enten kles med gips direkte på thermomur eller fores ut og isoleres med 50mm ved bruk av annet platemateriale. Sikring mot brannspredning er ikke ivaretatt.
-I hjørne ved inngang til boden i hovedboligen så er det fuktig på gulvet og rust på stålreol her indikerer at dette har vært slik over tid. Det opplyses at vann trenger inn ved inntak av rør fra varmepumpe. Dette bør tettes og videre holdes ved tilsyn for å fastslå at det er dette som er årsaken. Eventuell lokal svikt i utvendig fuktsikring i dette området kan også være årsaken. Vanninntrenging fører til fuktskader over tid.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betong og laminat på gulver.

Merknader:
-Der det er synlig betonggulv har dette stedvis sprukket opp. Årsak kan være herding etter støp, men lokale bevegelser etter byggeår kan heller ikke utelukkes. Det anbefales å holde dette ved tilsyn for eventuelle forandringer, men det ble ikke påvist øvrige forhold som tilsier at stabiliteten er svekket.
-Punktvis knirk og fjøring i laminatgulv kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulvet. Dette kan føre til at skjøter åpnes over tid.
-Som nevnt i punkt 9.1.1 så ble det påvist fukt på gulvet ved inngang til kjeller, men årsak virker å være avdekket og utbedring anbefales.
-Stedvis svelling i laminatgulv er påvist. Dette kommer som oftest av fuktpåvirkning i form av vannsøl eller vasking med for mye vann.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger mot terreng er ikke helt lukket og hulboring var ikke nødvendig for å utføre en forskriftsmessig undersøkelse.

-Ved fuktmåling med hammerelektrode i vegger som er lektet ut og kledd på innsiden av thermomur så ble det ikke målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:
-Se punkt 9.1.1 og 9.1.2 for fukt som er påvist i et lokalt område ved inngang og rørinntak fra varmepumpe.
-Ventilasjon i utleide deler er løst med egne ventilasjonsanlegg, men disse har redusert funksjon på befaringen. Kjellerdel i hovedboligen har ingen løsning for ventilasjon. Det er viktig at rom under terreng har funksjonell ventilasjon slik at fuktskader og helseskadelig inneklima ikke oppstår over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekraner er plassert i teknisk rom i hovedboligen og i rørskapene i utleiedeler og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør systemer har drenering ut i rom med sluk. I den ene utleiedelen er ikke dette gulvet vanntett.
-Det kunne ikke gjøres kontroll av om lufting av avløp er ført til det fri over tak. Det ble ikke lokalisert stakeluker og eventuell staking/rensing av avløp må gjøres fra slukene.

Merknader:
-Innebyggede toalettsisterner har ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann og risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig er til stede. Det er heller ikke dokumentert at disse er plassert i vanntett hulrom eller utført med annen tilfredsstillende fuktsikring. Avvikene kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. I rommet med toalett som ikke er våtrom skulle det også vært montert automatisk lekkasjestopper som sikring.
-Deler av vannrør er lagt i yttervegger. Dette er ikke anbefalt da det øker risiko for frost og følgeskader i lukkede konstruksjoner.
-Eier har ikke komplett FDV-dokumentasjon for anlegget og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som er nødvendig for optimal drift og vedlikehold.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder i hovedbolig er plassert i teknisk rom som har sluk til lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder i sekundærleilighet er plassert i rom som har sluk til lekkasjesikring.

Merknader:
-I utleiedelen med intern forbindelse med hovedboligen så er varmtvannsbereder plassert i et rom ute sluk eller automatisk lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer her så vil ikke følgeskader i nærliggende konstruksjoner, innredninger og inventar begrenses.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det opplyses om vannbåren gulvvarme i hele u.etg og 1.etg

-Store deler av anlegget kan ikke kontrolleres, men synlige deler hadde ikke symptomer på skader eller lekkasjer.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Vannbåren gulvvarme med luft til vann varmepumpe.

Merknader:
-Det foreligger ikke dokumentasjon for utført service på anlegget de siste 2 årene og i en godkjent tilstandsrapport så skal dette gis TG-2. Det anbefales at fagkyndig rørlegger utfører service for anlegget da dette er vesentlig for å opprettholde normal driftsfunksjon og forventet brukstid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Det var sist inspisert i 2022

Det var rengjort i 2022 (filterskift)

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon med egne anlegg i hovedbolig, sekundærleilighet og utleid del med intern forbindelse.

Merknader:
-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler og filter i aggregater har ikke vært skiftet etter anbefalte intervaller. Det bør utføres rengjøring av aggregater, kanaler og skifte filter for å oppnå normal funksjon. Redusert vedlikehold kan redusere forventet levetid for anleggene.
-Enkelte rom mangler overstrømningsmulighet. Dette løses med spalter under dører og vesentlig for optimal luftutveksling.
-Kjeller i hovedbolig er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegg og har ikke annen løsning for ventilasjon.
-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 ikke utført etter byggeår

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap i hovedbolig med automatsikringer og 30 kurser. Sikringsskap i sekundærleilighet med automatsikringer og 12 kurser. Sikringsskap i utleid del med intern forbindelse har automatsikringer og 11 kurser. Det er hovedsakelig skjulte anlegg, men noe utenpåliggende. Varmtvannsberedere har fast tilkobling til anleggene.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Installasjon i ny bolig. Utført av Lyn Elektro AS, datert 15.03.2017
-Installasjon i ny leilighet/hybel 1. Utført av Lyn Elektro AS, datert 02.11.2017.
-Installasjon i ny leilighet/hybel 2. Utført av Lyn Elektro AS, datert 02.11.2017.
-Inst av ny kurs for Elbillader. Utført av Lyn Elektro AS, datert 17.08.2025.
-Ny kurs for VP i TKS, Montering av Plejd persienne styring av screens. Bytte vegglamper i trapp til kjeller. Utført av Lyn Elektro AS, datert 05.12.2025.
-Ny 50A kurs i boligskap for underfordeling i garasje. 15A kurs for stikk i tak, portåpner. Utført av Lyn Elektro AS, datert 05.12.2025

Kontroll fra Det lokale el-tilsyn:
-Det opplyses at det ikke har vært utført kontroll etter oppføring av bygningen.

Merknader:
-Det er ikke tett ved alle innføringer/tiltenkte innføringer i sikringsskapet i hovedboligen.
-Overnevnte forhold bør kontrolleres og utbedres av el-fagkyndig personell.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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:
-Det er gjort noen endringer i henhold til siste godkjente tegninger fra byggesaksarkivet.
-Sekundærleilighet er utvidet da teknisk bod opprinnelig er tegnet som del av hovedboligen og rommet nærmest entré som benyttes som soverom er opprinnelig en bod.
-Ytterste del av teknisk rom i hovedbolig er opprinnelig tegnet som 2 separate sportsboder.
-Gang i u.etg for hovedbolig og gang i 2.etasje har ikke vinduer som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys og rommene er ikke godkjent for varig opphold. Deler av gang i 2.etasje er også tegnet som bod.
-Verandaen er bygget vesentlig større enn hva som er vist på tegninger.
-Terrenglinjer, fyllinger og støttemurer avviker fra tegninger og støpt terrasse med boblebad er ikke vist på tegninger.
-Det mangler komplett FDV-dokumentasjon for boligen. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen.
-Det er bekreftet at eiendommen har to godkjente boenheter. Den utleide delen nærmest garasjen har intern forbindelse med hovedboligen og er en del av denne.

FERDIGATTEST:
-Midlertidig brukstillatelse er gitt - Hovedboenhet med adresse Bassengveien 32 A - Gnr 1040 bnr 1 fnr 32. Datert 11.04.2017
-Midlertidig brukstillatelse er gitt - Sekundærleilighet med adresse Bassengveien 32 B - Gnr 1040 bnr 1 fnr 32. Datert 21.11.2017
-Ferdigattest er gitt - Enebolig og garasje - Bassengveien 32 A. Datert 11.12.2025

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is ved alle steder der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.
-Kjellertrapp mangler håndløper langs vegg. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

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
	-Sementplater på muren er ikke god festet og enkelte er løse og går heller ikke helt opp til teglforblneding. Dette blottlegger isolasjonen og reduserer isolasjonsevne og motstandsdyktighet mot vanninntrenging. Materialet er også lett antennelig og må tildekkes. Dette gjelder også for innvendige deler som ikke er kledd eller pusset. -I hjørne i bod mot garasjen er det innvendig tegn til vanninsig og rust på stålreol her indikerer at dette har pågått over tid. Oppdragsgiver opplyser at dette kommer av vanninntrenging der ledninger fra varmepumpe er ført gjennom veggen. Utbedring må påregnes for å hindre følgeskader.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur og ved inngangspartiet til samles det også noe vann. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra muren. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning og risiko for skader i bygningsdeler og rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Flere spiker er slått for dypt inn i bordene på liggende trekledning. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. -På deler av teglfasade ved underetasjen så mangler det spalter for lufting og drenering i nederste sjikt med stein. Dette kan redusere opptørkingsevne bak forblending og føre til lokale fuktskader over tid. -Vinkeljern som bærer teglforblending har rustet og stabilitet vil reduseres over tid. Dette kan føre til bevegelse og setninger i fasaden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming på vinduer i trevegger i 2.etg ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte vil oppstå over tid. -Beslag under vinduer i 2.etg mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Flere av disse har også lite fall for bortledning av vann. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer på vinduer i 2.etg og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Store deler av utvendig tetting rundt vinduer og dører i teglvegger er ikke ferdig og teip/vindtetting er stedvis skadet. Flere steder er isolasjon/skum blottlagt. Forholdene gir risiko for varmetap og kondensproblemer samt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Takstein er lagt nærmere takvindu enn anbefalt i monteringsanvisning og dette gir ikke optimal bortledning av vann og kan gi økt fuktbelastning og redusere forventet brukstid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det ble påvist flere takstein med avskallinger og sprekker samt at kuttede stein ikke er overflatebehandlet. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og reduserer forventet levetid for taksteinen. -Enkelte kuttede steiner mot gradrenner ligger ikke godt sammen og dette gir økt risiko for vanninntrengning og følgeskader under tekkingen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det ligger vann flere steder på dekket og avrenning er ikke tilfredsstillende. Det er stedvis sprekker i overflater og dråper på undersiden av dekket. Forholdene reduserer forventet levetid og tiltak for sikring mot fuktopptrekk og bortledning av vann anbefales. -Det er mangelfull tetting i overgang gulv-dører og dette gir risiko for vanninntrenging og innvendige følgeskader.
7.1.1	Bad utleiedel 1 Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer Ufagmessig utførelse. -Himling over servant ved innkassing for ventilasjon har misfarging som kan komme av kondens fra innebygget kanal. Avtrekket er også redusert og dette kan også være medvirkende årsak. -Karmlist på dør og innkassing til veggtoalett har avskallinger og avflassing som gir økt risiko for fuktskader over tid. Dette bør behandles med fuktbestandig materiale.
7.1.3	Bad utleiedel 1 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer Ufagmessig utførelse. -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket og dette kan heller ikke dokumenteres. -Overnevnte forhold reduserer sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
7.2.1	Bad utleiedel 2 Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer Ufagmessig utførelse. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil og har er det også benyttet feil ventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader på bad og i tilstøtende konstruksjoner over tid. -Karmlist på dør og innkassing til veggtoalett har avskallinger og avflassing som gir økt risiko for fuktskader over tid. Dette bør behandles med fuktbestandig materiale. Det samme gjelder rift i overflaten i takpanel.
7.2.2	Bad utleiedel 2 Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Trapping gir også punktvis motfall som øker risiko for lekkasjer ut av rommet. -Det registreres hulrom 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. -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.2.3	Bad utleiedel 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget mot bunnlist og ikke rundt gjennomføringer. Enkelte skjøter er ikke tette. Det er også trapping på mønster som indikerer ufagmessig utførelse. -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket og dette kan heller ikke dokumenteres. -Overnevnte forhold reduserer sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
7.3.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er mangelfull og enkelte skjøter er åpne. -Det er påbegynt svelling i panel i tak over dusj. Materialet er ikke ansett som fuktbestandig. Følgeskader i overliggende konstruksjon kan oppstå over tid. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk fører til fuktskader over tid og kan være medvirkende årsak til svellet panel over dusj.
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Det blir liggende noe vann i området rundt sluket ved spyling og bruksvann ledes ikke godt til sluk.Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Gulv utenfor dusjhjørne er tilnærmet flatt og dette sammen med forhøyning på gulv mot dusjhjørne gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er vesentlig at forhøyning under dør er vanntett for å hindre lekkasje ut av rommet. Dette kan ikke kontrolleres og er ikke dokumentert.
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Deler av fuge i bunnen er mangelfull og enkelte skjøter er åpne. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Overnevnte forhold gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

©mstr.no

7.4.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Vegg i våtsone bak og under kum er ikke vanntett og ikke utført med fuktbestandig materiale. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventil. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader i vaskerommet og i bakenforliggende konstruksjoner over tid. -Ende på benkeplaten har løs laminering. Dette vil føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
7.4.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegg i våtsone bak og under kum er ikke vanntett og ikke utført med fuktbestandig materiale. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Overnevnte forhold gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
7.5.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Fuge i bunnen er mangelfull, enkelte skjøter er ikke tette og det er ikke tettet rundt gjennomføringer. -Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler. Redusert avtrekk kan føre til fuktskader i rommet og bakenforliggende konstruksjoner over tid.
7.5.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Deler av fuge mellom gulv og sokkelflis mangler. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men bør utbedres slik at vann ikke trenger inn her. -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. -Gulvet har ikke fall mot slukene. Eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. 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 det er sikret mot lekkasjer ut ved døren. Risiko for dette er til stede hvis forhøyning under dør ikke er vanntett
7.5.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Fuge i bunnen er mangelfull, enkelte skjøter er ikke tette og det er ikke tettet rundt gjennomføringer. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Overnevnte forhold gir redusert sikkerhet mot fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. -Dusjkabinett kan ikke flyttes nok til at man enkelte kommer til sluket under her. Jevnlig rengjøring og inspeksjon vanskeliggjøres og dette øker risikoen for at sluket tettes og fører til følgeskader.
8.1	Kjøkken utleiedel 1 Kjøkken utleiedel 1
	-Kjøkkeninnredning har noe ufagmessig utførelse som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. -Ende på benkeplaten ved platetopp er løs og dette samt at det er benyttet mdf-plater på vegger gir risiko for svelling og skader ved vannsøl eller lignende. -Gulvet har svellet flere steder og har sår og åpne skjøter som vil føre til ytterligere skader ved vasking, vannsøl eller lignende. Det opplyses at dette oppsto ved et engangstilfelle hvor det lakk vann ut fra badet.
8.2	Kjøkken utleiedel 2 Kjøkken utleiedel 2
	-Kjøkkeninnredning har noe ufagmessig utførelse som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. -Ende på benkeplaten ved kum er ikke laminert og dette samt at det er benyttet mdf-plater på vegger gir risiko for svelling og skader ved vannsøl eller lignende -Gulvet har svellet har oghar sår som vil føre til ytterligere skader ved vasking, vannsøl eller lignende.
8.3	Kjøkken hovedbolig Kjøkken hovedbolig
	-Kjøkkeninnredning har noen ufagmessige detaljer for monteringen. List dekker brytere for ventilator og enkelte fronter er litt skjeve blant annet. -Benkeplaten har en avskalling over oppvaskmaskinen. Hovedsakelig estetisk konsekvens -Utette skjøter i benkeplate og mangelfull festing ved skjøt gir risiko for at vann kan trenge ned i innredning og føre til fuktskader. Innredning har også noe svelling mot gulvet og dette kommer som oftest av vannsøl eller lignende.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Deler av thermomur er ikke kledd og der denne er kledd med mdf-plater så opplyses det at det kun er enkel utlekting bak plater. For at vegger av thermomur skal oppfylle påkrevd brannmotstand så må de enten kles med gips direkte på thermomur eller fores ut og isoleres med 50mm ved bruk av annet platemateriale. Sikring mot brannspredning er ikke ivaretatt. -I hjørne ved inngang til boden i hovedboligen så er det fuktig på gulvet og rust på stålreol her indikerer at dette har vært slik over tid. Det opplyses at vann trenger inn ved inntak av rør fra varmepumpe. Dette bør tettes og videre holdes ved tilsyn for å fastslå at det er dette som er årsaken. Eventuell lokal svikt i utvendig fuktsikring i dette området kan også være årsaken. Vanninntrenging fører til fuktskader over tid.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	-Der det er synlig betonggulv har dette stedvis sprukket opp. Årsak kan være herding etter støp, men lokale bevegelser etter byggeår kan heller ikke utelukkes. Det anbefales å holde dette ved tilsyn for eventuelle forandringer, men det ble ikke påvist øvrige forhold som tilsier at stabiliteten er svekket. -Punktvis knirk og fjøring i laminatgulv kommer som oftest av lokale ujevnheter i undergulvet. Dette kan føre til at skjøter åpnes over tid. -Som nevnt i punkt 9.1.1 så ble det påvist fukt på gulvet ved inngang til kjeller, men årsak virker å være avdekket og utbedring anbefales. -Stedvis svelling i laminatgulv er påvist. Dette kommer som oftest av fuktpåvirkning i form av vannsøl eller vasking med for mye vann.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Se punkt 9.1.1 og 9.1.2 for fukt som er påvist i et lokalt område ved inngang og rørinntak fra varmepumpe. -Ventilasjon i utleide deler er løst med egne ventilasjonsanlegg, men disse har redusert funksjon på befaringen. Kjellerdel i hovedboligen har ingen løsning for ventilasjon. Det er viktig at rom under terreng har funksjonell ventilasjon slik at fuktskader og helseskadelig inneklima ikke oppstår over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Innebyggede toalettsisterner har ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann og risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig er til stede. Det er heller ikke dokumentert at disse er plassert i vanntett hulrom eller utført med annen tilfredsstillende fuktsikring. Avvikene kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. I rommet med toalett som ikke er våtrom skulle det også vært montert automatisk lekkasjestopper som sikring. -Deler av vannrør er lagt i yttervegger. Dette er ikke anbefalt da det øker risiko for frost og følgeskader i lukkede konstruksjoner. -Eier har ikke komplett FDV-dokumentasjon for anlegget og tilkoblet utstyr. Dette er lovpålagt dokumentasjon som er nødvendig for optimal drift og vedlikehold.
10.2	Varmtvannsbereder
	-I utleiedelen med intern forbindelse med hovedboligen så er varmtvannsbereder plassert i et rom ute sluk eller automatisk lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer her så vil ikke følgeskader i nærliggende konstruksjoner, innredninger og inventar begrenses.
10.4	Varmesentraler
	-Det foreligger ikke dokumentasjon for utført service på anlegget de siste 2 årene og i en godkjent tilstandsrapport så skal dette gis TG-2. Det anbefales at fagkyndig rørlegger utfører service for anlegget da dette er vesentlig for å opprettholde normal driftsfunksjon og forventet brukstid.
10.5	Ventilasjon
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler og filter i aggregater har ikke vært skiftet etter anbefalte intervaller. Det bør utføres rengjøring av aggregater, kanaler og skifte filter for å oppnå normal funksjon. Redusert vedlikehold kan redusere forventet levetid for anleggene. -Enkelte rom mangler overstrømningsmulighet. Dette løses med spalter under dører og vesentlig for optimal luftutveksling. -Kjeller i hovedbolig er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegg og har ikke annen løsning for ventilasjon. -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:	
7.1.2	Bad utleiedel 1 Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Trapping gir også punktvis motfall som øker risiko for lekkasjer ut av rommet. -Det registreres hulrom 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. -Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er tegn til at det er vanntett forhøyning under dør, men denne er ikke tett i ytterkanter og risiko for lekkasjer ut her er til stede. Dette har også forekommet ved ett tidligere tilfelle. Sikring mot lekkasjer ut av rommet anbefales.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.4.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Gulvet har ikke fall mot sluket og laveste punkt er målt ved ytterdør. Her er det heller ikke sikring mot vannlekkasjer ut i konstruksjonen og risiko for dette er til stede. Det er usikkert om det er sikret mot lekkasjer ut ved dør mot stuen.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250232

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Lysaker Skogen	Annette Mørk

Gateadresse
Bassengveien 32A

Poststed	Postnr
KLAVESTADHAUGEN	1743

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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: 193250232

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: utfør når boligen var ny

Arbeid utført av: borg entreprenør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: alt nytt ved bygging i2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sendt til kommunen

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

Beskrivelse: utbedret i 2020

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: blei kontrollert ved bygging i 2017

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: installert i 2025

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

Document reference: 193250232

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

Beskrivelse: 2stk utlei deler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: godkjent ved bygging i2017

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250232

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250232

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik skogen	f47694a5bf68fca616428c7ff93ddb57b524a635	18.12.2025 07:54:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Mørk	3c6ffecdb0176d54b7ffc70787b47a1053224803	18.12.2025 07:55:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250232

- 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

DAGBOKFØRT
13.04.87 03434
SORENSKRIVEREN
I TUNE A-229

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse: August Hauge
Bjørnstad, 1745 Skjeberg

Fødselsnummer 1)

fester herved bort til fester –

Navn og adresse: Håkon Hauge
Bassengvn. 21,1742 Klavestad

Fødselsnummer 1)

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
40	1	Skjeberg

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festenr	Areal
		32	1071,5 m2

i samsvar med 2) –

☐ kartforretning/målebrev, datert 14.03.84, tingl.19.03.84.

☐ attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

bolighus

og overtas av festeren 2) –

☒ med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

☐ med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

☐ med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr 944,– pr. år, forskuddsvis, hel-/~~halv~~årlig, første gang .... Dato 01.01.1987.

beregnet etter ..... % p.a. av tomteverdien ..... Kr

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

3 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

80 år

regnet fra –

Dato
01.01.1987

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~prioritet etter~~ 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Rettsforlik av 7.august 1986:

1. Håkon Hauge betaler til August Hauge kr. 39.000.- kontant innen 08.08.1986.
2. Håkon Hauge har ved dette svart fullt vederlag for August Hauges refusjonskrav. Han har således i forhold til August Hauge full rett til å disponere både tomt 40/1/31 og 40/1/32 til bygningsformål uten ytterligere betalinger til August Hauge.
3. Saken begjæres hevet som forlikt, idet hver av partene bærer sine omkostninger.

1) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av —

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristekst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
Sarpsborg den 26.januar 1987.

Bortfester
August Hauge

August Hauge

Sted og dato
Sarpsborg den 26.januar 1987.

Fester
Håkon Hauge

Håkon Hauge

DAGBOKFØRT
13.04.87 03434
SORENSKRIVEREN
I TUNE

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 310,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Ifølge fullmakt

SORENSKRIVEREN I TUNE

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 (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	1072
Etablert dato	14.03.1984	Historisk oppgitt areal	1071,5
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	1040/1, 1040/1/2, 1040/1/3, 1040/1/4, 1040/1/5, 1040/1/8, 1040/1/8/1, 1040/1/8/2, 1040/1/8/3, 1040/1/8/4, 1040/1/10, 1040/1/11, 1040/1/15, 1040/1/17, 1040/1/19, 1040/1/20, 1040/1/21, 1040/1/22, 1040/1/23, 1040/1/24, 1040/1/25, 1040/1/26, 1040/1/27, 1040/1/28, 1040/1/29, 1040/1/30, 1040/1/31, 1040/1/31/1, 1040/1/31/2, 1040/1/32, 1040/1/33
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-1040/1/14, 3003-1040/1/16, 3003-1040/1/18, 1040/1, 1040/1/2, 1040/1/3, 1040/1/4, 1040/1/5, 1040/1/8, 1040/1/8/1, 1040/1/8/2, 1040/1/8/3, 1040/1/8/4, 1040/1/10, 1040/1/11, 1040/1/15, 1040/1/17, 1040/1/19, 1040/1/20, 1040/1/21, 1040/1/22, 1040/1/23, 1040/1/24, 1040/1/25, 1040/1/26, 1040/1/27, 1040/1/28, 1040/1/29, 1040/1/30, 1040/1/31, 1040/1/32, 1040/1/33
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	22.01.2013 22.01.2013	12/077727		1040/1, 1040/1/32
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	17.01.2013 17.01.2013			1040/1/32
Etablering av feste Etablering av feste	19.03.1984			1040/1 (-1071,5), 1040/1/32 (1071,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6569974.35	624182.77		Ja	1072	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MØRK ANNETTE F020588*****	Fester (F) 1/2	BASSENGVEIEN 32A 1743 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)
SKOGEN EIRIK LYSAKER F050388*****	Fester (F) 1/2	BASSENGVEIEN 32A 1743 1743 KLAVESTADHAUGEN	Bosatt (B)
HAUGE HANS AUGUST F110687*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HAUGEVEIEN 370 1747 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Bassengveien 32 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1308 Klavestadhaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	6 Sandbakken		

Vegadresse: Bassengveien 32 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1308 Klavestadhaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	6 Sandbakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300391113		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Bygging avlyst (BA)	12.05.2015
2	300499365		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	11.04.2017
3	300499369		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	27.10.2023

1: Bygning 300391113: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Bygging avlyst 12.05.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	446
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	446
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	506
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	506
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	300
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.09.2013	04.09.2013
Bygging avlyst	12.05.2015	13.05.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	1040/1/32	415	8	3	4	Kjøkken
Bolig		U0101	1040/1/32	59	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	223	0	223	253	0	253
U01	1	223	0	223	253	0	253

2: Bygning 300499365: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Midlertidig brukstillatelse 11.04.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	406
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	406
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	455
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	455
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	209
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.05.2015	13.05.2015
Midlertidig brukstillatelse	11.04.2017	18.04.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bassengveien 32A	H0101	1040/1/32	356	8	3	4	Kjøkken
Bolig	Bassengveien 32B	U0101	1040/1/32	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	66	0	66	75	0	75
H01	1	170	0	170	190	0	190
U01	1	170	0	170	190	0	190

3: Bygning 300499369: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 27.10.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	50
Vannforsyning		BTA Totalt	50
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

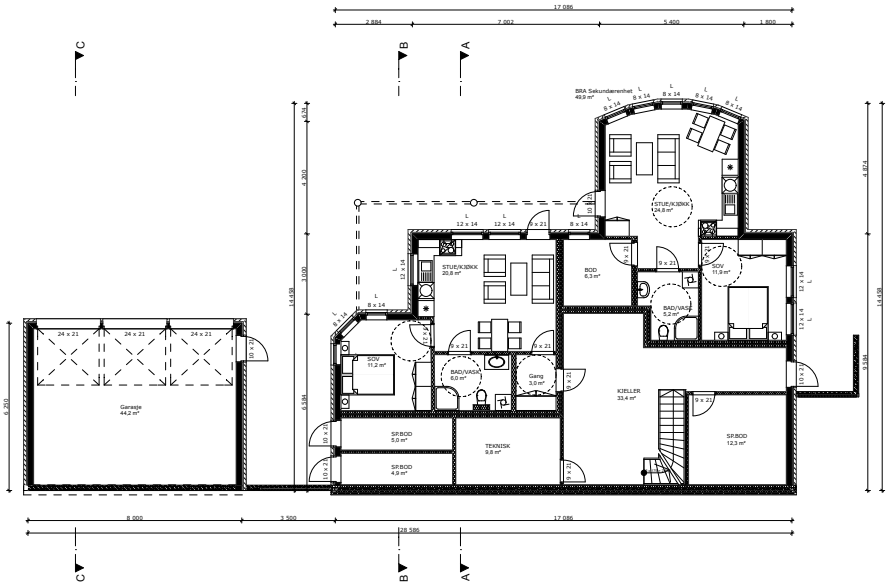
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.05.2015	13.05.2015
Igangsettingstillatelse	12.05.2015	13.05.2015
Tatt i bruk	27.10.2023	27.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1040/1/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	50	50



MERKNADER:

01	01	Endring av plantegning på inngjerd i kjeller, tatt vekselside inngjerd fjernet og areal lagt til prosjektert	SAM	30/3-15
REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM	x	
DATO: 16.05.2014	DATO: xx.xx.xxx	DATO:

GRUNNPLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
230 m²	450 m²	259 m²

G.NR: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A2
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Kjeller		TEGNING NR.: IC-20
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

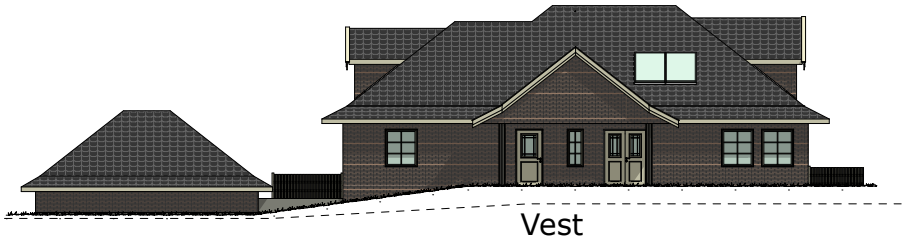
TILTAKSHAVER: Eirik Skogen

BYGGEFIRMA:

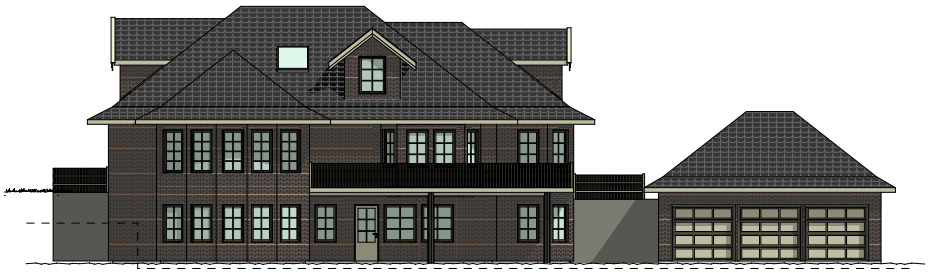
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .



Vest



Øst

MERKNADER:

Fremtidig terreng

Eksisterende terreng

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:
02	01	Endring av ytterdør til bakkangdør.	SAM	30/3-15

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM	x	
DATO: 16.05.2014	DATO: xx.xx.xxx	DATO:

GRUNNPLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
230 m²	450 m²	259 m²

G.NR: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A2
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Fasader		TEGNING NR.: IC-24
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

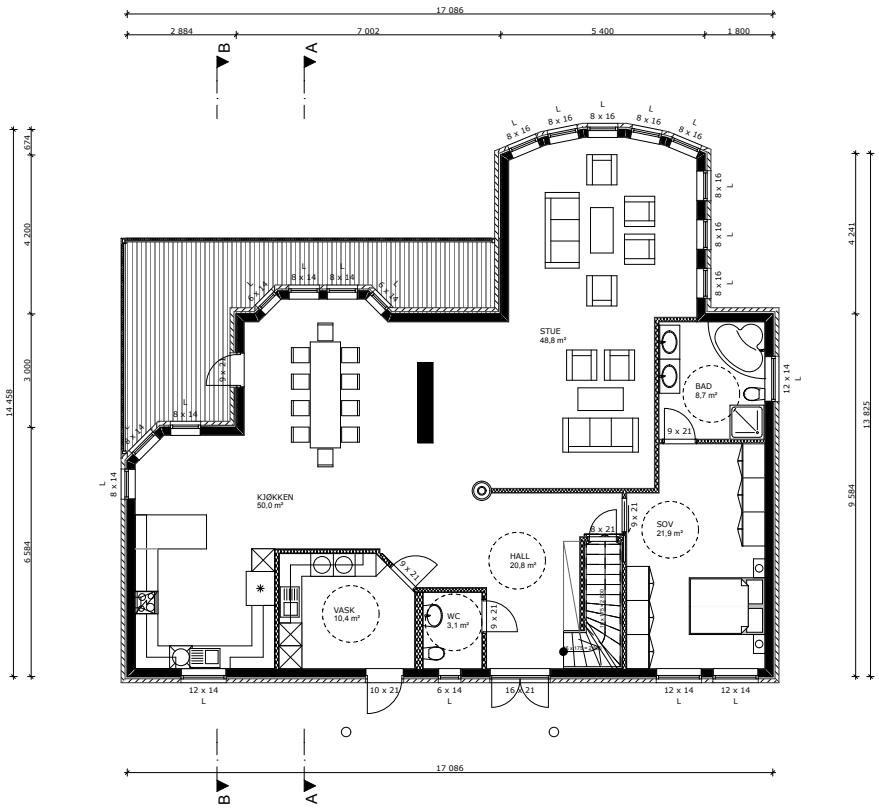
TILTAKSHAVER: Eirik Skogen

BYGGEFIRMA:

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .



MERKNADER:

Prosjektert ihht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:
01	01	Endring av plantegning på leilighet i kjeller, 1stk sekundær leilighet fjernet og areal lagt til primærenhet	SAM	30/3-15

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM		
DATO: 16.05.2014	DATO:	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
230 m²	450 m²	259 m²

G.NR: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A3
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Hovedplan		TEGNING NR.: IC-21
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

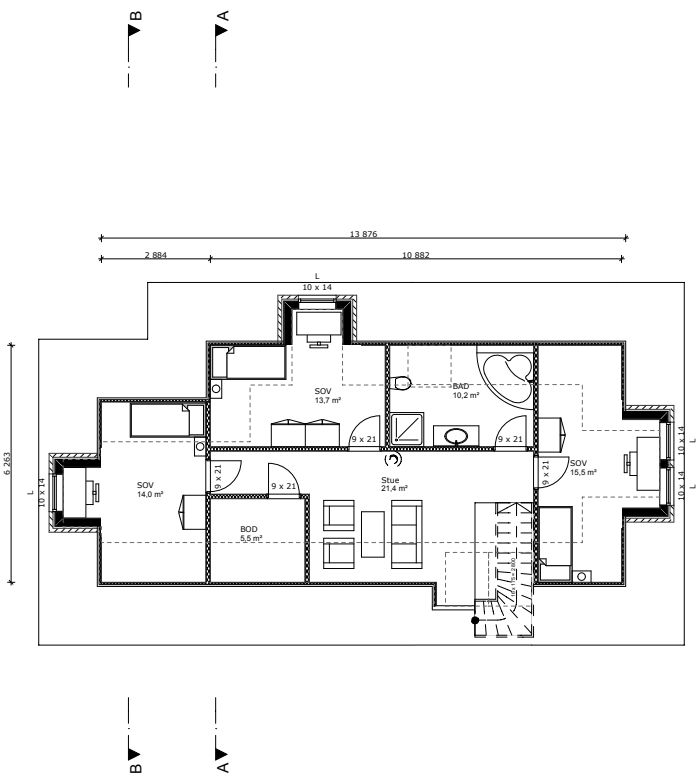
TILTAKSHAVER: Eirik Skogen

BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET IDECON AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.

REV. .



MERKNADER:

01	01	Endring av plantegning på leilighet i kjeller, 1stk sekundær leilighet fjernet og areal lagt til primærenhet	SAM	30/3-15
REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM		
DATO: 16.05.2014	DATO:	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
Bolig+Garasje 230 m²	Bolig+Garasje 450 m²	Bolig+Garasje 259 m²

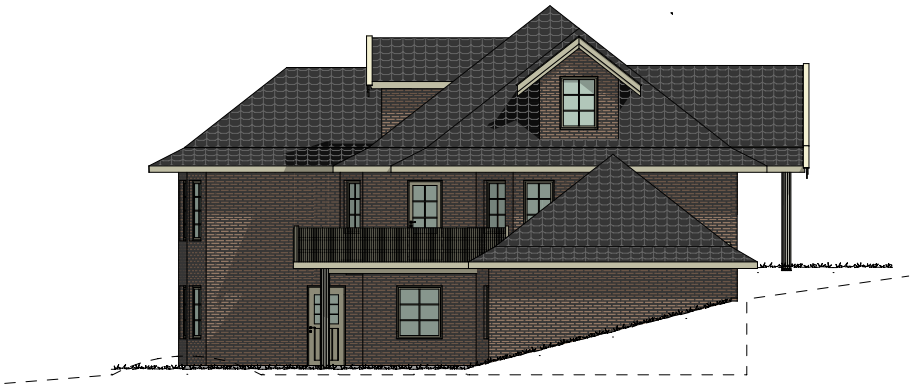
G.NR.: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A3
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Loftplan		TEGNING NR.: IC-22
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER:
Eirik Skogen

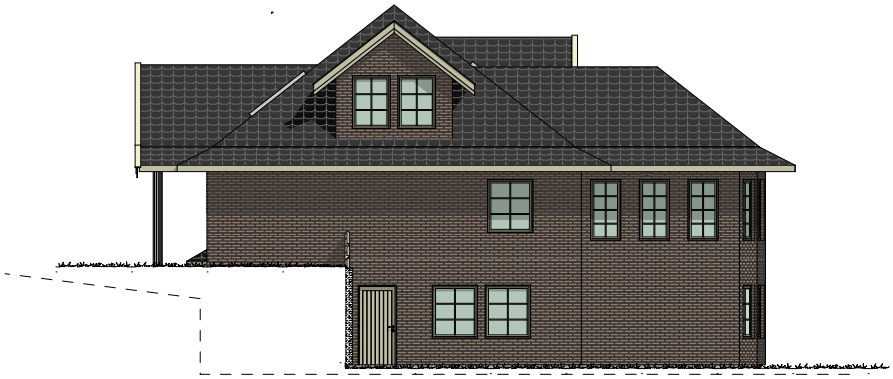
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
- det du vil ha

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.



Nord



Sør

MERKNADER:

Fremtidig terreng

Eksisterende terreng

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM		
DATO: 16.05.2014	DATO:	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
Bolig+Garasje 230 m²	Bolig+Garasje 450 m²	Bolig+Garasje 259 m²

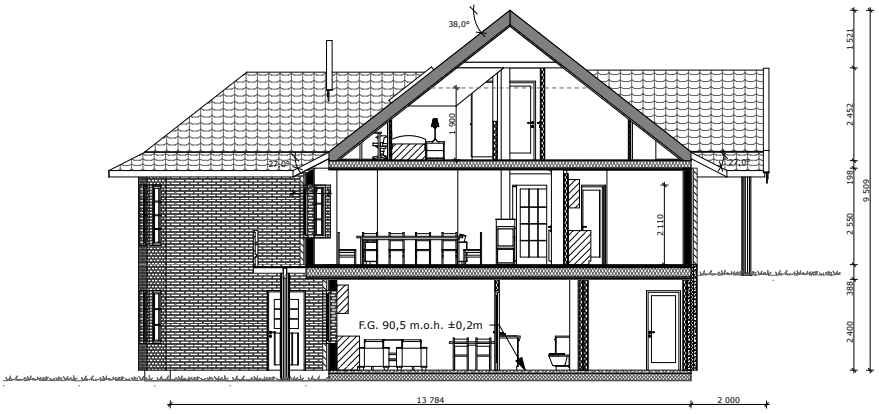
G.NR: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A3
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Fasader		TEGNING NR.: IC-23
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Eirik Skogen

BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .





MERKNADER:

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM		
DATO: 16.05.2014	DATO:	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
Bolig+Garasje 230 m²	Bolig+Garasje 450 m²	Bolig+Garasje 259 m²

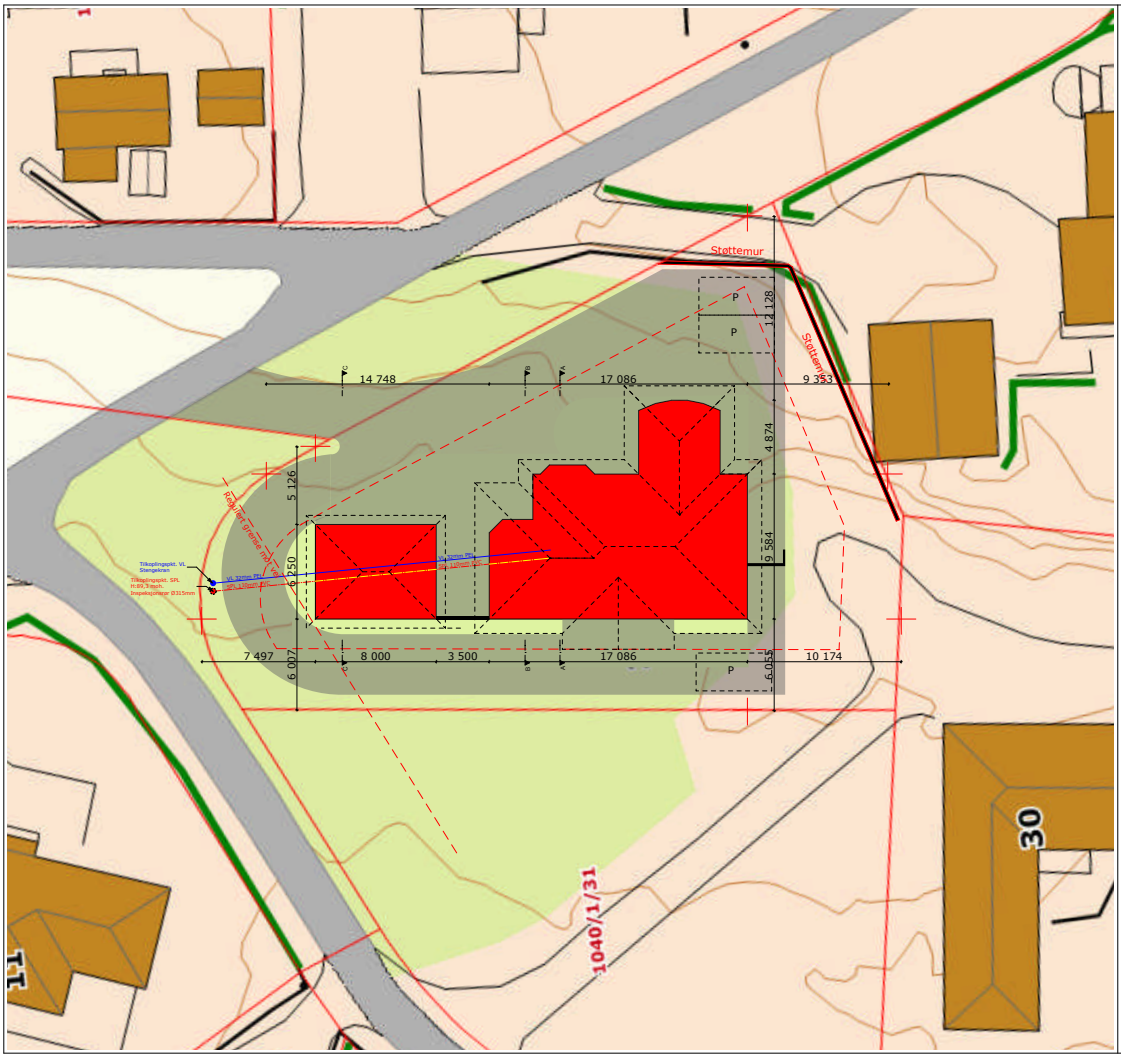
G.NR: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A3
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Snitt A-A		TEGNING NR.: IC-25
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Eirik Skogen

BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .



MERKNADER:

01	01	Tegnet inn ledningsplan	SAM	30/3-15
REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
SAM		
DATO: 16.05.2014	DATO:	DATO:

GRUNNFLATE:	BRA: Etter beregning NS 3940	BYA:
Bolig+Garasje 230 m²	Bolig+Garasje 450 m²	Bolig+Garasje 259 m²

G.NR: 1040	BR.NR.: 1/32	FORMAT: A3
PROSJEKT: Villa Bassengveien		PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: Situasjonskart		TEGNING NR.: IC-26
STATUS: Byggemelding		MÅLESTOKK: 1:250

TILTAKSHAVER: Eirik Skogen

BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Opplysning om antall boenheter:

Antall boenheter: Bassengveien 32 A og B	**2**

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

Sarpsborg kommune

Borg Entreprenør AS
Doktor Johnsens gate 6
1725 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	14/06846-14	11.04.2017

Midlertidig brukstillatelse er gitt - Hovedboenhet med adresse Bassengveien 32 A - Gnr 1040 bnr 1 fnr 32 - Eirik Lysaker Skogen

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av garasje og enebolig med sekundærleilighet ble gitt i vedtak datert 12.05.2015.

> Med hjemmel i lov lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for hovedboenhet med adresse Bassengveien 32 A.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av søknad om midlertidig brukstillatelse datert 04.04.2017. Gjennomføringsplan datert 04.04.2017 (versjonsnr. 2) legges til grunn.

Det gjenstår arbeider med garasje og sekundærleilighet med adresse Bassengveien 32 B. Gjenstående arbeider skal være utført innen 10.01.2018. Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest, jf. avsnittene "Annen viktig informasjon" og "Vann og avløp" i tillatelsen datert 12.05.2015.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler
Enhet byggesak, landbruk og kart
Tlf. 415 30 237

Kopi: Eirik Lysaker Skogen, Bodals vei 60, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Sarpsborg kommune

Borg Entreprenør AS
St. Halvards vei 10 B
1724 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	14/06846-16	21.11.2017

Midlertidig brukstillatelse er gitt - Sekundærleilighet med adresse Bassengveien 32 B - Gnr 1040 bnr 1 fnr 32 - Eirik Lysaker Skogen

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av garasje og enebolig med sekundærleilighet ble gitt i vedtak datert 12.05.2015. Midlertidig brukstillatelse for hovedboenheten ble gitt 11.04.2017.

> Med hjemmel i lov lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for sekundærleilighet med adresse Bassengveien 32 B.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av søknad om midlertidig brukstillatelse datert 20.11.2017. Gjennomføringsplan datert 20.11.2017 (versjonsnr. 3) legges til grunn.

Det gjenstår arbeider med garasje. Gjenstående arbeider skal være utført innen 10.01.2018. Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest, jf. avsnittene "Annen viktig informasjon" og "Vann og avløp" i tillatelsen datert 12.05.2015.

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler
Enhet byggesak, landbruk og kart
Tlf. 415 30 237

Kopi: Eirik Lysaker Skogen, Bassengveien 32 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Utskriftsdato: 26.11.2025

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.**	1040	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	518943461	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300499365	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Bassengveien 32B, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 518943461

BruksenhetId	518943460	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300499365	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Bassengveien 32A, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.10.2022	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 518943460

BruksenhetId	464168969	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300391113	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 464168969.

BruksenhetId	464096536	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300391113	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 464096536.

BruksenhetId	518956096	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	300499369	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 518956096.

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: 26.11.2025

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.**	1040	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bassengveien 32A, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120195251	2151	04.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	311

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

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.**	1040	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bassengveien 32A, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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	23 206,50 kr
Eiendomsskatt	13 611,96 kr
Renovasjon	8 749,92 kr
Vann	15 903,77 kr
Sum	**61 472,15 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2415.00	1/1	0 %	4 830,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2220.00	1/1	0 %	2 220,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	3781300 o/oo	3.60	1/1	0 %	13 613,00 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1803.20	1/1	0 %	3 606,40 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	2714.00	1/1	0 %	5 428,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	344 m3	24.78	1/1	0 %	8 525,18 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	344 m3	41.33	1/1	0 %	14 217,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**54 600,44 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.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1040/1/32
Adresse: Bassengveien 32A
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BJERKHOLT - SANDBAKKEN

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 27.11.1978

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 04.07.2003 – 12.09.2003
19.05.2004

1. Fellesbestemmelser.

a). Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

b). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d). Ingen tomt må beplantes av trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

2. Områder for boligbebyggelse.

a). I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b). Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30 % av tomtens nettoareal.

c). Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3. Områder for forretningsbebyggelse og industribebyggelse.

a). Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er 0,3.

b). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan, for forretningsbebyggelse, tillate at 2. etasjer innredes til boligformål.

c). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende, eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

4. Områder for offentlig bebyggelse.

a). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

5. Friområde – park, turvei, lek, idrett.

a). Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSENDRING – sist datert 12.09.2003 (godkjent 20.11.2003)

Fellesbestemmelser.

Gjeldende reguleringsbestemmelser videreføres.

1. Områder for boligbebyggelse

Område B4

Gjeldende reguleringsbestemmelser for området videreføres.

Område B5

a). I området kan oppføres bolighus med gesimshøyde maks. 6 m og mønehøyde maks. 9 m. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b). Bygningens grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 30 % BYA. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på tomtens nettoareal.

c). Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense med unntak av i nabogrense mot Rv. 118.
Garasjenes endelige plassering fastsettes av kommunen.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for

bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

d). Ekvivalent innendørs støynivå skal for boligene ikke overstige 30 dB(A). Ekvivalent støynivå i bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøvern-departementet.

e). For å tilfredsstille utendørs støykrav kan det settes opp støyskjerm, evt. beplantet voll mot riksveien.

2. Offentlige trafikkområder
Områdene er avsatt til kjørevei, kjørbar gang og sykkelvei (KGS) og gang-/ sykkelvei (GS1 og GS2). KGS stenges mot Vekterveien med bom.
VG1 og VG2 er avsatt til annen veigrunn. Innenfor formålet kan det plantes skjermvegetasjon.

4. Friområde F1.
Innenfor området kan det anlegges sykkelparkering mot gang-/ og sykkelveien KGS.

5. Spesialområder frisiktsone
I område mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
– revidert 19.05.2004.

1. Friområde F2 – anlegg for idrett og sport

a). Området F2 skal nyttes til idrettsaktiviteter.

b). Det kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

c). Området SF skal ha kjørbar adkomst via området F2.

2. Spesialområde SF – idrettsanlegg som ikke er offentlig

a). Området SF skal nyttes til idrettsaktiviteter.

b). Det kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til idrettsanlegget.

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

Utskriftsdato: 26.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1040	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	32	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bassengveien 32A, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 69 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 072 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 071 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27011
Navn	Bjerkholdt/Sandbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1755/2711.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei
	Delareal 1 065 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1040/1/32		
Utskriftsdato	26.11.2025	**Antall datasett**	17

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.

3 Berørte datasett

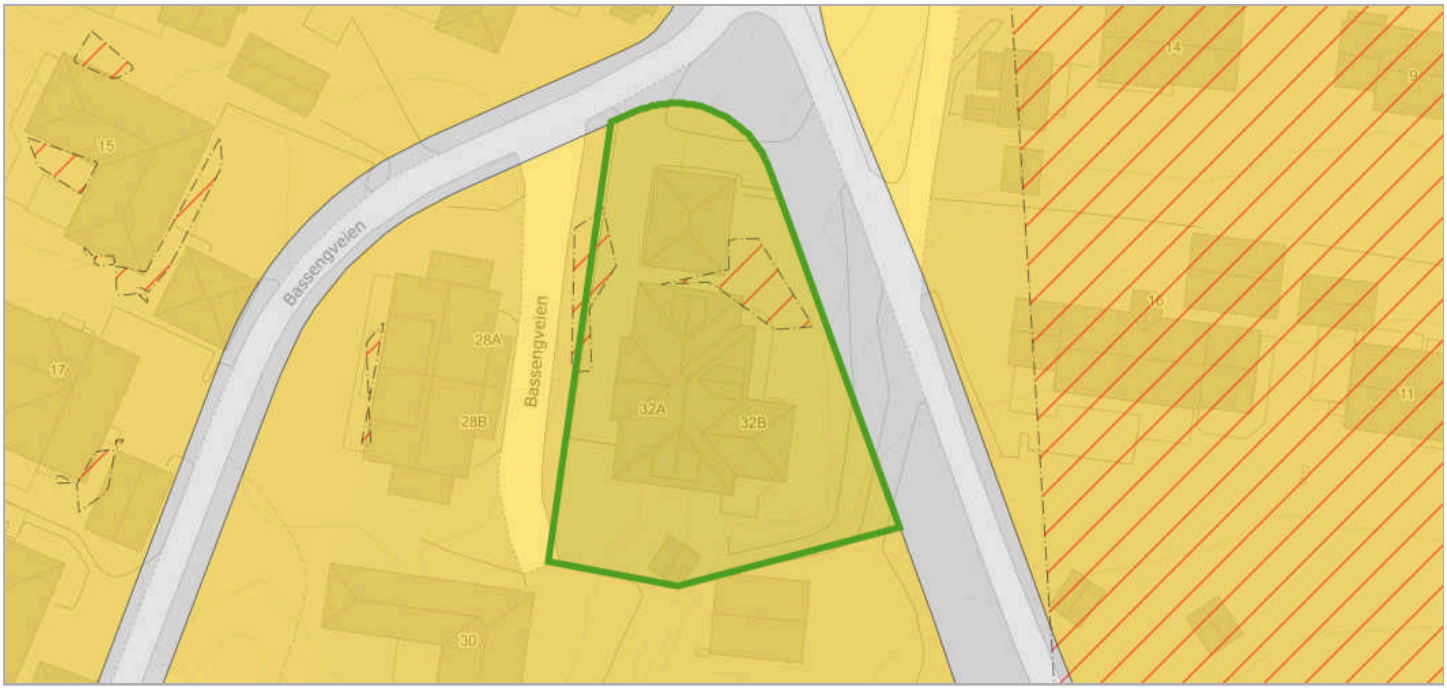
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

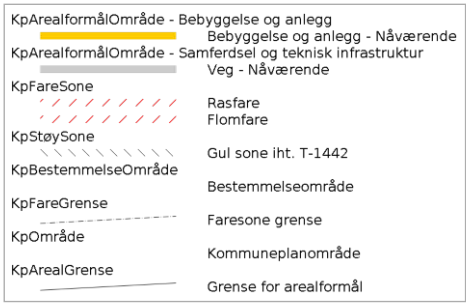
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

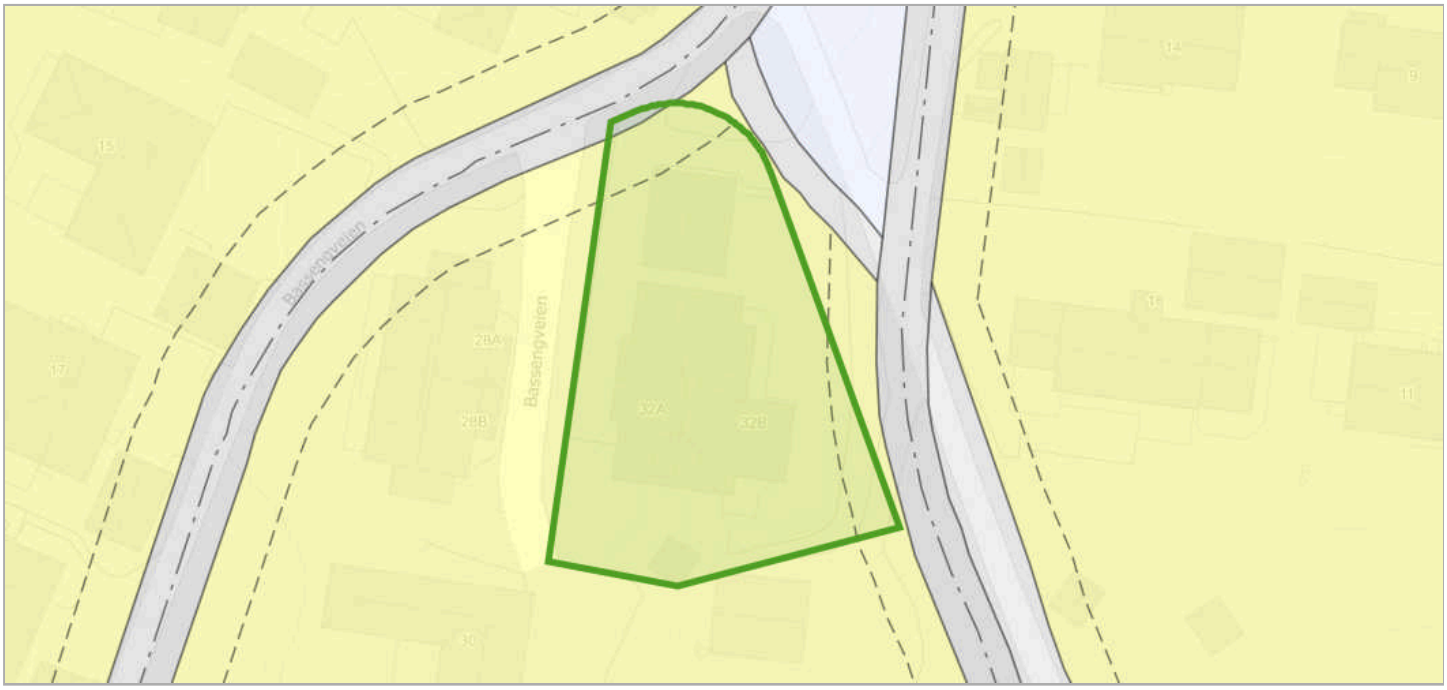
Stor
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

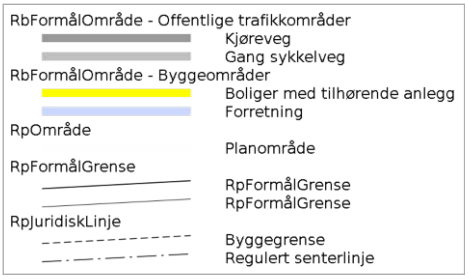
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27011	Bjerkholdt/Sandbakken	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27011)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Kjørevei	(310) Kjørevei	-
Boliger	(110) Boliger	-

Bassengveien 32A

Nabolaget Klavestadhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandbakken barne- og ungdomsskole ...	9 min	
639 elever, 29 klasser	0.8 km	
Borgen barneskole (1-7 kl.)	4 min	
326 elever, 19 klasser	2.2 km	
Borg videregående skole	4 min	
680 elever, 44 klasser	2.2 km	
St. Olav videregående skole	15 min	
860 elever, 42 klasser	7.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandbakken skole	5 min	
Linje 12, 131, 633	0.4 km	
Sarpsborg stasjon	12 min	
Linje RE20	6.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 38 min	

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (0-5 år)	11 min	
42 barn	0.9 km	
Sandbakken barnehage (1-5 år)	11 min	
94 barn	0.9 km	
Fjelldal barnehage (1-5 år)	4 min	
52 barn	2.2 km	

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	8 min
Kiwi Borgenhaugen	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	14 min

SPORT

Sandbakken skole	9 min
Fosbyløkka leke- og aktivitetsplas...	9 min
Spenst Skjebergsenteret	5 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min

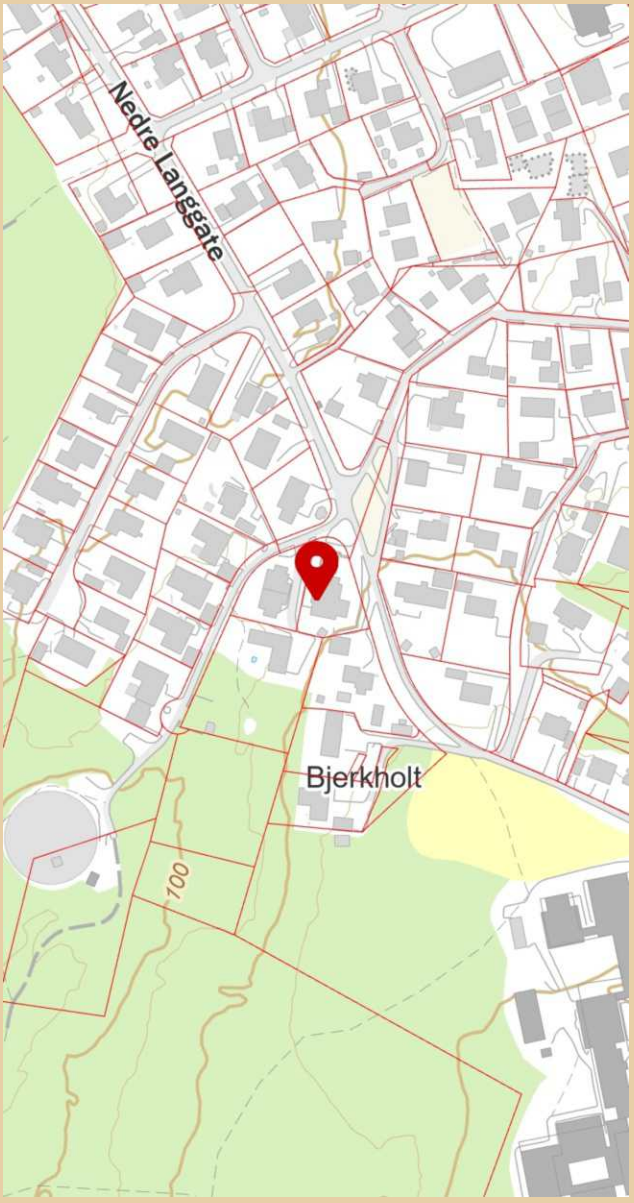
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bassengveien 32A, 1743 Klavestadhaugen
Gnr. 1040, Bnr. 1, Fnr. 32, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250232

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@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.
