PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ODINS VEI 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

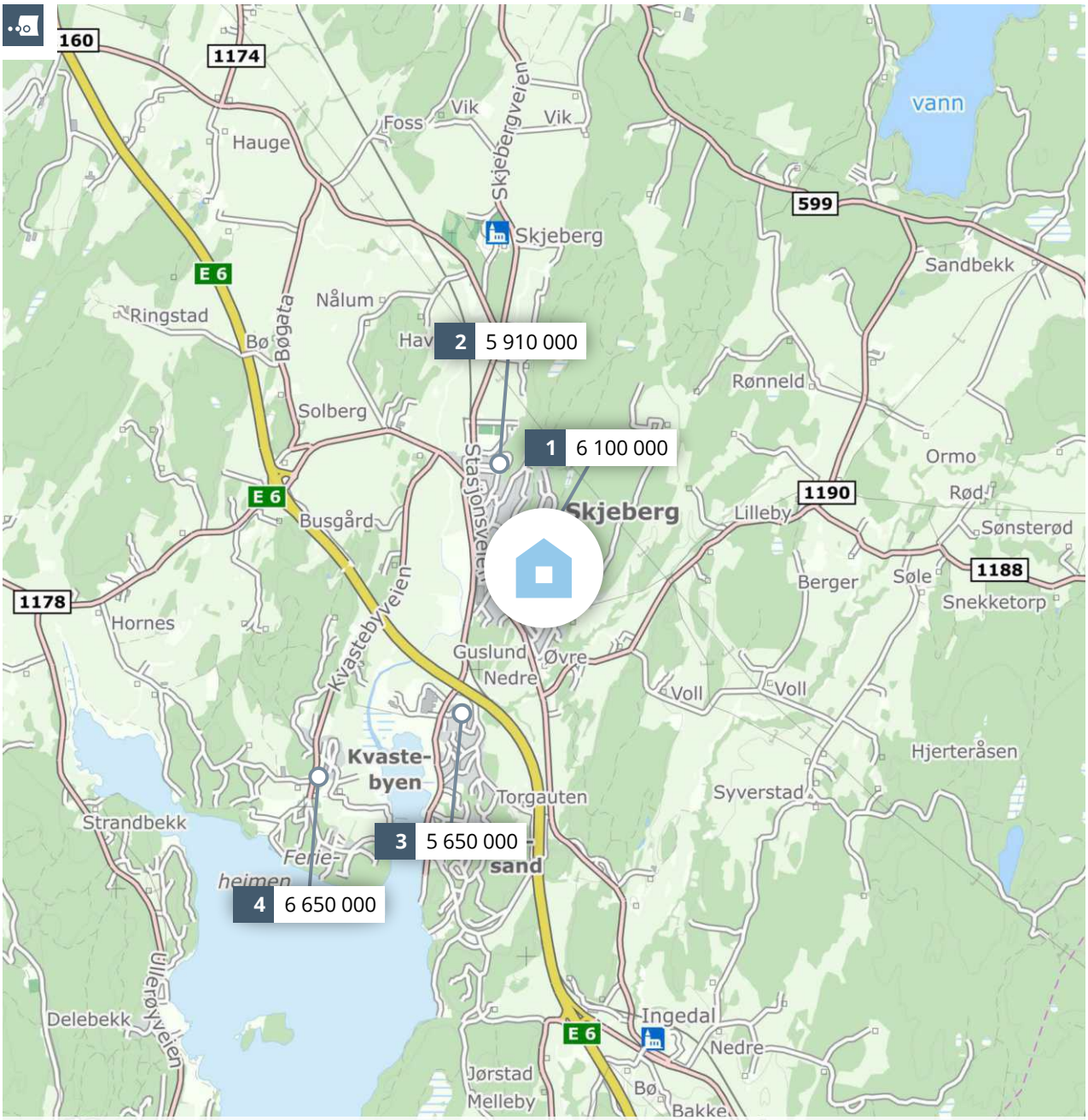
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ODINS VEI 37 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.01.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Odins vei 37 A, 1746 SKJEBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 1099 BNR 114 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SKJEBERG

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	22 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	286 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					568 m²	
Byggeår					1986	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Odins vei 36					07.02.2024	5 950 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**18 712**
	326 m²	1988	742 m²	6 sov							
2	Grimstadbakken 15 A					11.08.2022	6 250 000	**5 910 000**	0	5 910 000	**29 113**
	203 m²	1964	2 052 m²	1 sov							
3	Guslundkroken 26					26.05.2022	5 650 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**31 044**
	182 m²	2005	760 m²	4 sov							
4	Halvorskogen 9					22.01.2024	6 890 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**22 093**
	301 m²	1989	1 092 m²	6 sov							

U. Etg: Felles inngangsparti.
Leilighet 1: 7500,- : gang, stue, kjøkken, soverom, bad,
Leilighet 2: 8000,- : gang, stue, kjøkken, bad, bod, soverom.

1. etg: gang, bod, vaskerom, stue, kjøkken, bad, soverom.
2. etg: soverom, soverom, toalettrom, soverom.

Varme i alle gulv i uetg uten om soverom. Vedovn og varmepumpe i leilighet 2.
Varme i mang gulv i 1. etg.
Varmepumpe i 1. etg.

Leilighet 2 pusset opp for 12 år siden.
1. etg pusset for 7 år siden.
Nytt elektrisk.

Enkelgarasje og elbillader.
Utvendig bod.

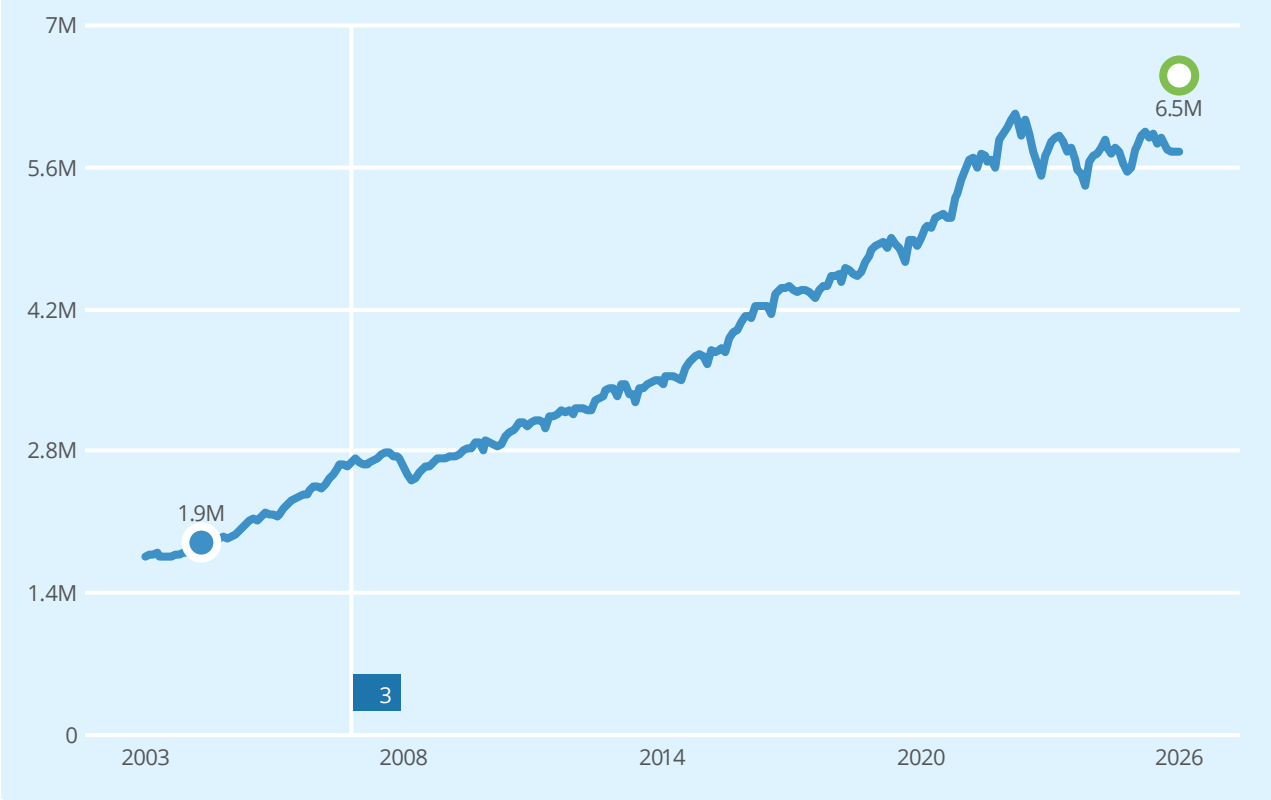
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Påbygg enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.10.2003		02.04.2004	1 925 000	1 900 000	-	1 900 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i SKJEBERG grunnkrets nå

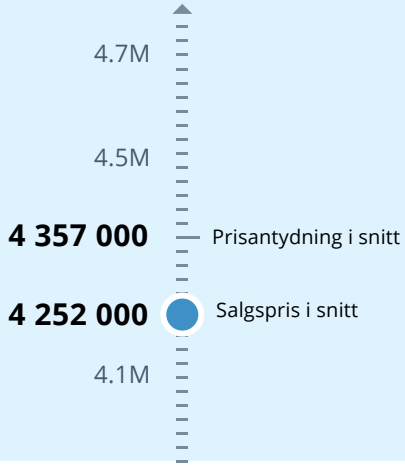
2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Eneboliger solgt i SKJEBERG grunnkrets siste 9 mnd

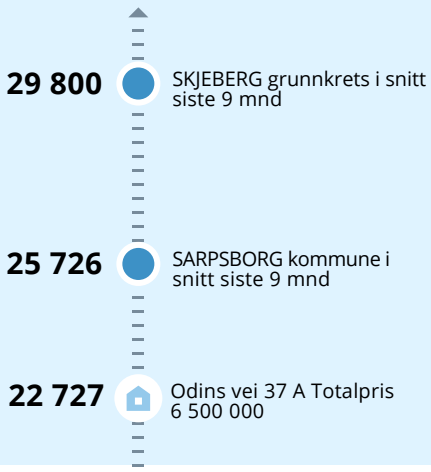
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig (med hybel/leilighet)
Odins vei 37 A-B-C
1746 Skjeberg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 14/01/2026

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

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1099, Bnr: 114
Hjemmelshaver:	Tina Louise Klausen og Glenn Henrik Klausen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	568 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	35004 - Hornnes I. Boligformål og felles avkjørsel
Offentl. avg. pr. år:	50 817,34 kr (årsprognose 2025)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1986

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.12.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig A og B var bebodd og møbler. Bolig C var ikke bebodd og lite møblert.
Oppdragsgiver:	Tina Louise Klausen og Glenn Henrik Klausen
Tilstede under befaringen:	Glenn Henrik Klausen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Skrående tomt som er etablert i flere nivåer. Asfalt i gårdsplassen og skifer ved inngang til u.etasje og i trapp mot 1.etasje. Plenarealer, varierende beplanting og frittliggende markterrasse for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen har grunnmur som er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Etasjeskille i betong- eller lettklinkerelementer mot 1.etasje. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er dels kledd med liggende panel, men hovedsakelig forblendet med tegl. Deler av vegger ved innglasset inngangsparti er murt i lettklinkerblokker. Vinduer og takvindu med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1985/86. 2 vinduer i utleiedel 1 er fra 2015 og terrassedør er fra 2022. 2 vinduer i utleiedel 2 er fra 2008. Ytterdører fra byggeår. Vindu i ark i 2.etg fra 2007. Ytterdør i hovedbolig virker å være nyere. Ett stuevindu i hovedbolig er fra 2011 og ett stuevindu og 2 kjøkkenvinduer er fra 2018. Vinduer og dør med enkle glass i innglasset inngangsparti. Vindu på bad fra 2015. Saltak med ark på en side og saltak over innglasset inngangsparti. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligene fremstår funksjonelle, men flere bygningsdeler, rom og installasjoner fra byggeår har behov for vedlikehold og utskifting. Vedlikehold av fasader kan planlegges og utskifting av taktekking og vinduer/dører står for tur. Våtrommene er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Øvrige rom og bygningsdeler har varierende tilstand. 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:
-Bolig B har elektrisk gulvvarme i entré/stue/kjøkken og på bad
-Luft til luft varmepumpe fra 2021 i bolig B
-Vedfyring i lukket vedovn i bolig B
-Bolig C har elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken/entre og på badet.
-Vedfyring i lukket vedovn i hovedbolig
-Luft til luft varmepumpe fra 2013 i hovedbolig
-Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg hovedbolig.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Alle boenheter har røykvarslere i henhold til krav.
-Alle boenheter har tilfredsstillende slukkeutstyr i form av brannslukningsapparater.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg felles:
FELLES INNGANG: panel, panel, fliser

U.etg B:
ENTRÉ/STUE/KJØKKEN: mdf-plater/panel/tapet, takess/panel, laminat
BAD: fliser, takess, fliser
SOVEROM: panel, panel, laminat
BOD: panel, panel, betong

U.etg C:
ENTRÉ/STUE/KJØKKEN: mdf-plater/panel, panel/takess, fliser
BAD: fliser, takess, fliser
SOVEROM: tapet, takess, parkett

1.etg:
ENTRÉ: panel, panel, fliser
BOD: panel, panel, fliser
VASKEROM: panel/fliser, panel, fliser
STUE/KJØKKEN/GANG: tapet, panel, laminat
SOVEROM: panel, panel, parkett
BAD: fliser, takess, fliser

2.etg:
TRAPP/GANG: panel, panel, parkett
TRENINGSROM: panel, panel, parkett
SOVEROM MIDT: tapet, panel, parkett
TOALETTROM: panel, panel, parkett
KONTOR/SOVEROM: panel/mdf-plater, panel, laminat

Benevnelse av rommene er valgt ut ifra bruk på befaringen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Normal- alders og bruksslitasje tilsier at enkelte fornyinger kan påregnes.
-Punktivs knirk og fjæring i gulv. Ujevnt undergulv og tørk/krymp i konstruksjoner over tid er ofte årsaken.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og det mangler håndløper langs vegg, fallsikring er ikke tilfredsstillende.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2007:
-Oppføring av ark og utvidelse av 2.etasje.

2018:
-Oppussing i stue/kjøkken i 1.etasje med ny kjøkken innredning og fornying av overflater.
-Skiftet til automatsikringer i 1.etasje. (bolig A)

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje B	60			12
U.Etasje C	48			
U.Etasje felles	6			
1.Etasje A	113		20	10
2.Etasje A	59			9
SUM BYGNING	286		20	31
SUM BRA	306			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		24		
Bod		12		
SUM BYGNING		36		
SUM BRA	36			

BRA-i:

U.ETASJE B: entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod.
U.ETASJE C: entré/stue/kjøkken, bad, soverom.
U.ETASJE FELLES: inngang.
1.ETASJE: entré, bod/garderobe, vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom, gang/trapp
2.ETASJE: trapp/gang, 3 innredede rom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, bod.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,19-2,43 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,19-2,41 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,20-2,33 meter.

-Bygningen er delt inn i tre boenheter hvor 1.etasje og 2.etasje er bolig A. Den ytterste boenheten i u.etg, nærmest veien er bolig B og den innerste boenheten i u.etg er bolig C
-Toalettrom i 2.etg hat ikke takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter og er ikke medregnet i BRA.
-Frittliggende platting/terrasse medregnes ikke i TBA.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE/BOD:
-Støpte gulv mot grunnen i forskjellige nivåer.
-Vegger er murt i lettklinkerblokker og pusset på begge sider.
-Tette dører og manuell leddport.
-Saltak konstruert tre og tekket med betongtakstein.
-Det er skjolder og tegn til fuktige forhold i deler av bygget.

©mstr.no

www.bmtf.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

14/01/2026



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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av dels bart fjell og hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Boligen har grunnmur som er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Deler av grunnmursplast har løs topplist og deler mangler topplist. Dette gir mulighet for at vann kan renne bak plasten og føre til økt fuktbelastning og følgeskader i bygningsdeler og rom under terreng.
-Dreneringen er fra 1986 og har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Alder øker risiko for nedsatt funksjon og økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng. Se vurdering for rom under terreng for ytterligere beskrivelse.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger jord/gress og variert belplantning, samt skifer inntil bygget. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i underetasjen.
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Skiferlagt parti har sprekker etter bevegelse i grunnen og ved inngang til u.etg så samles det vann pga manglende fall for avrenning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er dels kledd med liggende panel, men hovedsakelig forblendet med tegl. Deler av vegger ved innglasset inngangsparti er murt i lettklinkerblokker.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert optimal lufting mellom kledning/tegl og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Fuger i forblending av tegl har sprukket og er porøse flere steder og enkelte stein har avskallinger. Årsak er alders- og værslitasje og vedlikehold kan påregnes. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for følgeskader i bakenforliggende konstruksjon.
-Liggende panel og omramming på vinduer/dører har stedvis sprekker og avflassing, samt at flere spiker er slått for dypt i bordene. Stikking viser stedvis porøst trevirke. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Forholdene øker risikoen for følgeskader i bakenforliggende konstruksjon.
-Overflatebehandling på murvegger på innglasset inngangsparti har utettheter som kan føre til vanninntrenging og følgeskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer og takvindu med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1985/86. 2 vinduer i utleiedel 1 er fra 2015 og terrassedør er fra 2022. 2 vinduer i utleiedel 2 er fra 2008. Ytterdører fra byggeår. Vindu i ark i 2.etg fra 2007. Ytterdør i hovedbolig virker å være nyere. Ett stuevindu i hovedbolig er fra 2011 og ett stuevindu og 2 kjøkkenvinduer er fra 2018. Vinduer og dør med enkle glass i innglasset inngangsparti. Vindu på bad i 1.etg fra 2015.

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Det er utettheter mellom karmer og vegger flere steder. Dette gir risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Stedvis er isolasjon mellom karmer og tegl synlig.
-Det er ikke montert beslag under alle vinduer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder på vinduer og dører fra byggeår tilsier at forventet brukstid har passert og utskifting kan påregnes. Eldre vinduer har redusert isolasjonsevne og motstandsdyktighet mot vann. Takvindu har tegn til punktert glass.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak med ark på en side og saltak over innglasset inngangsparti.

-Det er tegn til at det er etablert lufting av konstruksjonene. Deler av konstruksjoner er lukket og med begrenset inspeksjonsmulighet.
-Takkonstruksjoner fremstår stabile og uten større svanker eller nedbøyninger annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder og byggemåte.

Merknader:
-Utkragede dragere og sperreføtter i takkonstruksjonen har stedvis sprekker og avflassing. Disse får en del fuktpåkjenning og krever hyppig vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot råte. Det er ikke uvanlig at deler av disse må skiftes med tiden.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1986

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsakelig undertak, lekter og betongtakstein fra byggeår. På ark og på tak over innglasset inngangsparti er taket nyere. Inspisert på tak ved takstige, fra bakkeplan og fra loftluke over innglasset inngangsparti.

Merknader:
-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Nevnte forhold, samt alder tilsier at utskifting kan planlegges for å opprettholde sikring mot vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.
-Beslag/inndekning på skorstein ligger ikke godt ned mot takstein og luftehatt på taket har slitasje som svekker motstandsdyktighet mot vanninntrengning over tid. Utskifting kan planlegges for å sikre seg mot følgeskader.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kryploft med lav høyde over 2.etasje kan inspiseres fra luke i himling. Kaldt loft over innglasset inngangsparti kan inspiseres fra luke i himling.

Merknader:
-Misfarging på isolasjon på kryploft over 2.etasje kan komme av tidvis kondens som ofte oppstår ved luftlekkasjer fra oppvarmet rom. Utettheter i plast/dampsperre eller ved luker og gjennomføringer er som oftest årsaken og konsekvensen kan være fuktskader over tid.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE U.ETG 12m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger nære terreng med ukjent understøtting/fundamentering.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG 1.ETG 10m²:
Utgang fra stue til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamentering i grunnen.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG 2.ETG 9m²:
Utgang fra treningsrom til balkong med bjelker som er anlagt/innfestet i utkragede dragere.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
TERRASSE U.ETG:
-Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og svekket stabilitet over tid. Vedlikehold/utskifting kan planlegges.
BALKONG 1.ETG:
-Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og svekket stabilitet over tid. Vedlikehold/utskifting kan planlegges.
-Understøttende søyler står tett mot terreng og har økt risiko for råteskader og svekket stabilitet over tid.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og heller ikke eldre krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
BALKONG 2.ETG:
-Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og svekket stabilitet over tid. Vedlikehold/utskifting kan planlegges.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og heller ikke eldre krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom

7.1 Bad B

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og takess i himling.

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

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Påbegynt oppsprekking i fuger/flis og hull etter flere oppheng indikerer at forventet brukstid har passert.
-Det er skjolder og misfarging i himling og på deler av lister. Manglende avtrekk og høy fuktpåkjenning er årsaken og skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har fuktskader. Alders- og bruksslitasje samt, plassering nære dusj er årsak og forventet brukstid har passert. Øvrig sanitærutstyr har også slitasje pga alder og bruk.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på badet. Sluk plassert i nedsenket gulv ved dusj.

©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. Slitasje i fuger og bom/hulrom under flere fliser indikerer at forventet brukstid har passert.
-Gulvet faller fra kant ved nedsenket gulv og mot døren og fuge under dør er ikke tett. Dette gir stor risiko for lekkasje ut ved døren.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Eldre plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende vegger av murkonstruksjoner og hullboring er ikke utført pga av dette.

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det ble heller ikke påvist tetting/membran ved øvrige gjennomføringer og det er flere hull etter oppheng på vegger. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik på badet tilsier at rehabilitering kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett fuktsikkert våtrom.

7.2 Bad C

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Fliser på vegger og takess i himling.
-Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

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

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Påbegynt oppsprekking i fuger/flis indikerer at forventet brukstid har passert.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har fuktskader. Alder- og bruksslitasje samt plassering nære dusj er årsak og forventet brukstid har passert. Øvrig sanitærutstyr har også slitasje pga alder og bruk.
-Himling har fargeforskjeller og punktvis løs foliering. Årsak er aldersslitasje og fuktpåvirkning over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert ved dusj og vaskemaskinen.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis sprukne fliser og fuger samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Gulv ved sluk ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, med gulvet har ikke jevnt fall og vann som havner på gulvet kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Eldre plastsluk med vannlås

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

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det ble heller ikke påvist tetting/membran ved øvrige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik på badet tilsier at rehabilitering kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett fuktsikkert våtrom.
-Plassering av sluk under vaskemaskin og dusj vanskeliggjør jevnlig rengjøring og øker risikoen for at sluket tettes.

7.3 Bad A

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

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

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fliser på vegger og takess i himling.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant, samt 2 skap og høyskap på begge sider
-Dusjkabinett
-Badekar
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynte sprekker i fuger og avskallinger på fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Badet mangler avtrekk. Dette kan føre til fuktskader over tid og kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner. Dette kan også ha medvirket til stedvis svelling på innredning og i himling.
-Innredning har skader som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis sprekker i fliser og fuger samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Med unntak av et lite område ved sluk så er store deler av gulvet uten fall. 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 ikke tegn til vanntett forhøyning under døren og risiko for Lekkasjer ut av rommet er til stede.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring/aprutdemper.

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

Merknader:
-Det er ikke lagt membran under klemring i sluket og det er ikke tegn til membran eller god tetting ved øvrige gjennomføringer i vegger og gulv. Stedvis er det hull etter oppheng. Bakenforliggende og underliggende konstruksjoner er ikke sikret mot vanninntrenging og risiko for skjulte følgeskader er til stede.
-Manglende membran, badets alder og tilstand tilsier at det kan påregnes rehabilitering.

7.4 Vaskerom A

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Panel og fliser på vegger og panel i taket.

UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynte sprekker i fuger og avskallinger på fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vaskerommet mangler avtrekk. Dette kan føre til fuktskader over tid og kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner. Dette kan også ha medvirket til stedvis oppsprekking i panel.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert ved kum.

-Topp slukrist ligger ca. 25mm lavere enn gulv ved dør og gulvet har lett fall mot sluk fra steder der lekkasjer kan oppstå.

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Bom under fliser og enklere sprukne fuger tilsier at forventet brukstid har passert.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør og risiko for dette er til stede.

TG 3 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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/sprutdemper 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:
-Det er ikke lagt membran under klemring i sluket og det er ikke tegn til membran eller god tetting ved øvrige gjennomføringer i vegger. Bakenforliggende og underliggende konstruksjoner er ikke sikret mot vanninntrenging og risiko for skjulte følgeskader er til stede.
-Manglende membran, vaskerommet alder og tilstand tilsier at det kan påregnes rehabilitering.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken B

TG 2 8.1 Kjøkken B

Vanninstallasjonen er fra 1986

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 svakt ved test med papirark. Omluft.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noen skjeve fronter som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Stedvis avskallinger/flassing gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Punktvis knirk i laminatgulv kommer ofte av ujevnt undergulv, men også av at innredning står på laminatgulv. Dette gir bevegelse og åpne skjøter stedvis som kan føre til skader ved vasking, vannsøl eller lignende.

8.2 Kjøkken C

TG 2 8.2 Kjøkken C

Vanninstallasjonen er fra

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 svakt ved test med papirark. Omluft

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

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har noen skjeve fronter som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Stedvis avskallinger/flassing gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-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.

8.3 Kjøkken A

TG 1 8.3 Kjøkken A

Vanninstallasjonen er fra 1986

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

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

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

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Glassplater på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og fryser
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje.

Merknader:
-Se vurdering i punkt 10.1 for alder for vannrør.

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.

Panel, tapet og mdf-plater på vegger. Panel og takess i himlinger.

Merknader:
-I soverommet i bolig C er det noe misfarging på list og noe svelling nederst på veggen mot terreng og dette kan være en konsekvens av fuktige forhold i konstruksjonen. Se punkt 9.1.3 for ytterligere opplysninger om oppbygning og fuktmåling.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist sprekker i fuger

Fliser, laminat, parkett og betong på gulv.

Merknader:
-Flere fliser har bom/hulrom, sprekker og mindre skader. Årsak er manglende vedheft mot underlaget og risiko for ytterligere skader er til stede.
-Punktvis knirk/fjæring i parkett og laminat kommer som oftest av ujevnheter i undergulv og kan føre til åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vann.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Det ble boret hull i vegg mot terreng i soverommet i bolig B, inspisert i dels åpen konstruksjon i bod i bolig B og målt med hammerelektrode i bunn av påforede vegger mot terreng på utvalgte steder.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Det er også montert plast på varm side av veggen. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. Ved hullboring så var det merkbart fuktig på papp som ligger mot muren bak konstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Overnevnte forhold kan også knyttes til svikt eller redusert funksjon for drenering som har en alder som tilsier at risikoen for dette er til stede.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1986

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

-Stoppekraner for bolig A og B er plassert i bod i bolig B og stoppekran i bolig C er plassert i soverommet i denne boligen. Stoppekraner fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det er stake/rensluke for avløp i boden i Bolig B, samt at slukene har stakepunkter.

Merknader:
-Stoppekran for bolig A er plassert i bolig B og stoppekran i Bolig C er vanskelig plassert. Dette kan vanskeliggjøre hurtig avstenging av vannet ved lekkasjer eller lignede. Hurtig avstengning er viktig for å redusere følgeskader ved eventuelle lekkasjer.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Deler av sammenføyninger på avløpsrør er fuget eller lignende og dette kan være symptom på svekkelser. Alder på avløpsrør og sluk gir økt risiko for utettheter og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Det er begrenset mulighet for å kontrollere om lufting av avløp er ført til det fri over tak. I bolig C er det montert en vakuumventil for lufting. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1986

Alle boenhetene har varmtvannsberedere fra byggeår 1986. Bereder i bolig A er plassert i rom med sluk og anses som lekkasjesikret.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Varmtvannsberedere i bolig B og C er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret og veg eventuelle lekkasjer så oppstår risiko for fuktskader i nærliggende konstruksjoner og innredninger.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2013 i bolig A.
Luft til luft varmepumpe fra 2021 i bolig B

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Bad i bolig C har avtrekksvifte og toalettrom i 2.etg har naturlig avtrekk.

Merknader:
-Bad i bolig B og bad og vaskerom i bolig A mangler avtrekk. Dette er vesentlig i våtrom som tidvis får høy fuktbelastning. Manglende avtrekk gir økt risiko for fuktskader og skader i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-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 29.august 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1986

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 29.august 2022 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Bolig A har eldre sikringsskap med nyere automatsikringer og 21 kurser.
-Bolig B og C har felles sikringsskap med skrusikringer og vippesikringer fra byggeår.
-Det er skjult og utenpåliggende anlegg i boligene. Hovedsakelig anlegg fra byggeår, med unntak av deler av 1.etasje.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll for anleggene ble gjennomført 29.august 2022
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anleggene.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Elektroarbeider i kjøkken etter rehabilitering. Levering og montering av varmefolie i kjøkkengulv. Levering og montering av varmekabel i vindfang. Byttet sikringer i sikringsskap. Byttet lamper i gang. Byttet stikk i gang og stue. Byttet termostater for gulvvarme i stue, spisestue, gang og vf. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 14.09.2018.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Det er installert billader som ikke er dokumentert.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er rommene i 2.etasje benevnt som disponible rom og det kreves bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for at rommene skal kunne benyttes slik de brukes i dag til varig opphold.
-Overbygg og innglassing av balkong/inngangsparti er ikke vist på tegninger og virker ikke til å være søkt om.
-Bod og vaskerom i 1.etasje har skiftet plassering i henhold til tegninger. Endring krever søknad om bruksendring.
-Del av soverommet i del C er tegnet som bod. Endringen krever søknad om bruksendring. Endringen gjør at rommet har blitt større og vinduet gir ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys.
-Det finnes ikke tegninger som kan verifisere at garasje samsvarer med eventuell gitt tillatelse. Garasjen er vist på situasjonskart ved søknad fra byggeår.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligene fra byggeåret. Det gir ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Det foreligger ferdigattest for påbygg/ark. Datert 12.05.2016.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.
-Det kan ikke garanteres at bygningen er inndelt i brannceller etter gjeldende krav i teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dører til leiligheter ikke merket med brannmotstand.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Deler av grunnmursplast har løs topplist og deler mangler topplist. Dette gir mulighet for at vann kan renne bak plasten og føre til økt fuktbelastning og følgeskader i bygningsdeler og rom under terreng. -Dreneringen er fra 1986 og har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Alder øker risiko for nedsatt funksjon og økt fuktbelastning på bygningsdeler og rom under terreng. Se vurdering for rom under terreng for ytterligere beskrivelse.
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i underetasjen. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Skiferlagt parti har sprekker etter bevegelse i grunnen og ved inngang til u.etg så samles det vann pga manglende fall for avrenning.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert optimal lufting mellom kledning/tegl og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Fuger i forblending av tegl har sprukket og er porøse flere steder og enkelte stein har avskallinger. Årsak er alders- og værslitasje og vedlikehold kan påregnes. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. -Liggende panel og omramming på vinduer/dører har stedvis sprekker og avflassing, samt at flere spiker er slått for dypt i bordene. Stikking viser stedvis porøst trevirke. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Forholdene øker risikoen for følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. -Overflatebehandling på murvegger på innglasset balkong har utettheter som kan føre til vanninntrenging og følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Det er utettheter mellom karmer og vegger flere steder. Dette gir risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Stedvis er isolasjon mellom karmer og tegl synlig. -Det er ikke montert beslag under alle vinduer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder på vinduer og dører fra byggeår tilsier at forventet brukstid har passert og utskifting kan påregnes. Eldre vinduer har redusert isolasjonsevne og motstandsdyktighet mot vann. Takvindu har tegn til punktert glass.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Utkragede dragere og sperreføtter i takkonstruksjonen har stedvis sprekker og avflassing. Disse får en del fuktpåkjenning og krever hyppig vedlikehold for å opprettholde motstandsdyktighet mot råte. Det er ikke uvanlig at deler av disse må skiftes med tiden.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Nevnte forhold, samt alder tilsier at utskifting kan planlegges for å opprettholde sikring mot vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. -Beslag/inndekning på skorstein ligger ikke godt ned mot takstein og luftehatt på taket har slitasje som svekker motstandsdyktighet mot vanninntrengning over tid. Utskifting kan planlegges for å sikre seg mot følgeskader.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Misfarging på isolasjon på kryploft over 2.etasje kan komme av tidvis kondens som ofte oppstår ved luftlekkasjer fra oppvarmet rom. Utettheter i plast/dampsperre eller ved luker og gjennomføringer er som oftest årsaken og konsekvensen kan være fuktskader over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TERRASSE U.ETG: -Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og svekket stabilitet over tid. Vedlikehold/utskifting kan planlegges. BALKONG 1.ETG: -Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og svekket stabilitet over tid. Vedlikehold/utskifting kan planlegges. -Understøttende søyler står tett mot terreng og har økt risiko for råteskader og svekket stabilitet over tid. -Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og heller ikke eldre krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. BALKONG 2.ETG: -Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og svekket stabilitet over tid. Vedlikehold/utskifting kan planlegges. -Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming og heller ikke eldre krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.1	Bad B Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Påbegynt oppsprekking i fuger/flis og hull etter flere oppheng indikerer at forventet brukstid har passert. -Det er skjolder og misfarging i himling og på deler av lister. Manglende avtrekk og høy fuktpåkjenning er årsaken og skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Innredning har fuktskader. Alders- og bruksslitasje samt, plassering nære dusj er årsak og forventet brukstid har passert. Øvrig sanitærutstyr har også slitasje pga alder og bruk.
7.2.1	Bad C Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Påbegynt oppsprekking i fuger/flis indikerer at forventet brukstid har passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Innredning har fuktskader. Alder- og bruksslitasje samt plassering nære dusj er årsak og forventet brukstid har passert. Øvrig sanitærutstyr har også slitasje pga alder og bruk. -Himling har fargeforskjeller og punktvis løs foliering. Årsak er aldersslitasje og fuktpåvirkning over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.2.2	Bad C Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis sprukne fliser og fuger samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert. -Gulv ved sluk ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, med gulvet har ikke jevnt fall og vann som havner på gulvet kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.
7.3.1	Bad A Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynte sprekker i fuger og avskallinger på fliser tilsier at forventet brukstid har passert. -Badet mangler avtrekk. Dette kan føre til fuktskader over tid og kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner. Dette kan også ha medvirket til stedvis svelling på innredning og i himling. -Innredning har skader som tilsier at forventet brukstid har passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
7.3.2	Bad A Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis sprekker i fliser og fuger samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert. -Med unntak av et lite område ved sluk så er store deler av gulvet uten fall. 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 ikke tegn til vanntett forhøyning under døren og risiko for Lekkasjer ut av rommet er til stede.
7.4.1	Vaskerom A Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynte sprekker i fuger og avskallinger på fliser tilsier at forventet brukstid har passert. -Vaskerommet mangler avtrekk. Dette kan føre til fuktskader over tid og kan ikke utelukkes i lukkede konstruksjoner. Dette kan også ha medvirket til stedvis oppsprekking i panel.
7.4.2	Vaskerom A Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Bom under fliser og enklere sprukne fuger tilsier at forventet brukstid har passert. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør og risiko for dette er til stede.
8.1	Kjøkken B Kjøkken B
	-Kjøkkeninnredning har noen skjeve fronter som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Stedvis avskallinger/flassing gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. -Punktvis knirk i laminatgulv kommer ofte av ujevnt undergulv, men også av at innredning står på laminatgulv. Dette gir bevegelse og åpne skjøter stedvis som kan føre til skader ved vasking, vannsøl eller lignende.
8.2	Kjøkken C Kjøkken C
	-Kjøkkeninnredning har noen skjeve fronter som hovedsakelig er av estetisk konsekvens. Stedvis avskallinger/flassing gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. -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.
9.1.1	Underetasje Veggenes og himlingens overflater
	-I soverommet i bolig C er det noe misfarging på list og noe svelling nederst på veggen mot terreng og dette kan være en konsekvens av fuktige forhold i konstruksjonen. Se punkt 9.1.3 for ytterligere opplysninger om oppbygning og fuktmåling.
9.1.2	Underetasje Gulvets overflate
	-Flere fliser har bom/hulrom, sprekker og mindre skader. Årsak er manglende vedheft mot underlaget og risiko for ytterligere skader er til stede. -Punktvis knirk/fjæring i parkett og laminat kommer som oftest av ujevnheter i undergulv og kan føre til åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vann.
9.1.3	Underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påføring på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Det er også montert plast på varm side av veggen. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. Ved hullboring så var det merkbart fuktig på papp som ligger mot muren bak konstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Overnevnte forhold kan også knyttes til svikt eller redusert funksjon for drenering som har en alder som tilsier at risikoen for dette er til stede.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

	-Stoppekran for bolig A er plassert i bolig B og stoppekran i Bolig C er vanskelig plassert. Dette kan vanskeliggjøre hurtig avstenging av vannet ved lekkasjer eller lignede. Hurtig avstengning er viktig for å redusere følgeskader ved eventuelle lekkasjer. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Deler av sammenføyninger på avløpsrør er fuget eller lignende og dette kan være symptom på svekkelser. Alder på avløpsrør og sluk gir økt risiko for utettheter og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Det er begrenset mulighet for å kontrollere om lufting av avløp er ført til det fri over tak. I bolig C er det montert en vakuumventil for lufting. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Varmtvannsberedere i bolig B og C er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret og veg eventuelle lekkasjer så oppstår risiko for fuktskader i nærliggende konstruksjoner og innredninger.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad B Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Slitasje i fuger og bom/hulrom under flere fliser indikerer at forventet brukstid har passert. -Gulvet faller fra kant ved nedsenket gulv og mot døren og fuge under dør er ikke tett. Dette gir stor risiko for lekkasje ut ved døren. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad B Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det ble heller ikke påvist tetting/membran ved øvrige gjennomføringer og det er flere hull etter oppheng på vegger. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik på badet tilsier at rehabilitering kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett fuktsikkert våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad C Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Det ble heller ikke påvist tetting/membran ved øvrige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik på badet tilsier at rehabilitering kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett fuktsikkert våtrom. -Plassering av sluk under vaskemaskin og dusj vanskeliggjør jevnlig rengjøring og øker risikoen for at sluket tettes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.3.3	Bad A Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke lagt membran under klemring i sluket og det er ikke tegn til membran eller god tetting ved øvrige gjennomføringer i vegger og gulv. Stedvis er det hull etter oppheng. Bakenforliggende og underliggende konstruksjoner er ikke sikret mot vanninntrenging og risiko for skjulte følgeskader er til stede. -Manglende membran, badets alder og tilstand tilsier at det kan påregnes rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.4.3	Vaskerom A Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke lagt membran under klemring i sluket og det er ikke tegn til membran eller god tetting ved øvrige gjennomføringer i vegger. Bakenforliggende og underliggende konstruksjoner er ikke sikret mot vanninntrenging og risiko for skjulte følgeskader er til stede. -Manglende membran, vaskerommet alder og tilstand tilsier at det kan påregnes rehabilitering.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	-Bad i bolig B og bad og vaskerom i bolig A mangler avtrekk. Dette er vesentlig i våtrom som tidvis får høy fuktbelastning. Manglende avtrekk gir økt risiko for fuktskader og skader i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes. -Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.
	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.
193250242

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Glenn Henrik Klausen	Tina Louise Klausen

Gateadresse
Odins vei 37A

Poststed	Postnr
SKJEBERG	1746

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 21255467

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: 193250242

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt vann og rørarbeid i boligen er gjort av Rune Thalberg.

Arbeid utført av: Rune Thalberg Rørlegger AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fant lekkasje etter overtakelse i 2004, men skaden ble håndtert umiddelbart.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var lekkasje fra inngangsparti til leilighet, men rettet opp og bygd overbygg over inngangsparti.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hatt noe maur, men ikke unaturlig mye. Huset ligger rett ved skogen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap i hoveddel 2018.

Arbeid utført av: Storm Elektro (Jørn Kristiansen)

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde kontroll for en tid tilbake, men husker ikke årstall. Mulig det var i 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En ladeboks, Easee. Egen kurs med uttak på garasjen.

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: 193250242

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Noe enkel oppussing er gjort av eier, ellers har alt snekkerarbeid blitt utført at byggmester Per Arne Klausen
Arbeid utført av	Byggmester Per Arne Klausen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2 separate utleiedeler i underetasjen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Huset er opprinnelig bygd som generasjonsbolig.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utbygd rom i 3 etg i 2007. Utført av Byggmester Per Arne Klausen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent i 2007

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

Beskrivelse	Noe defekt garasjeport og noe tilsig av regnvann inn i garasje ved kraftig regn.

Document reference: 193250242

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: 193250242

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Glenn Klausen	3bc0898b1acd6c4ad4a3f6285a57f1b67ec1809d	14.12.2025 07:51:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tina Klausen	113a806a1361aebf8f642ad908383ad7e8d5024e	14.12.2025 08:05:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250242

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246205**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6349579**
Gårdsnummer **1099**	Bruksnummer **114**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **306,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **286,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 121 kWh**

Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Odins vei 37A

Nabolaget Skjeberg - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hornnes barneskole (1-7 kl.) 283 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	7 min 5.5 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	11 min 9.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min 7.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 13.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hornnes skole Linje 143	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min 11.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Løkke barnehage (0-5 år) 37 barn	20 min 1.8 km
Stasjonsbyen barnehage (1-5 år) 72 barn	21 min 1.9 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skjeberg	10 min
Spar Skjebergveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	11 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	16 min

SPORT

Molvikveien balløkke	7 min
Hornnes skole	7 min
Spenst Skjebergsenteret	11 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	12 min

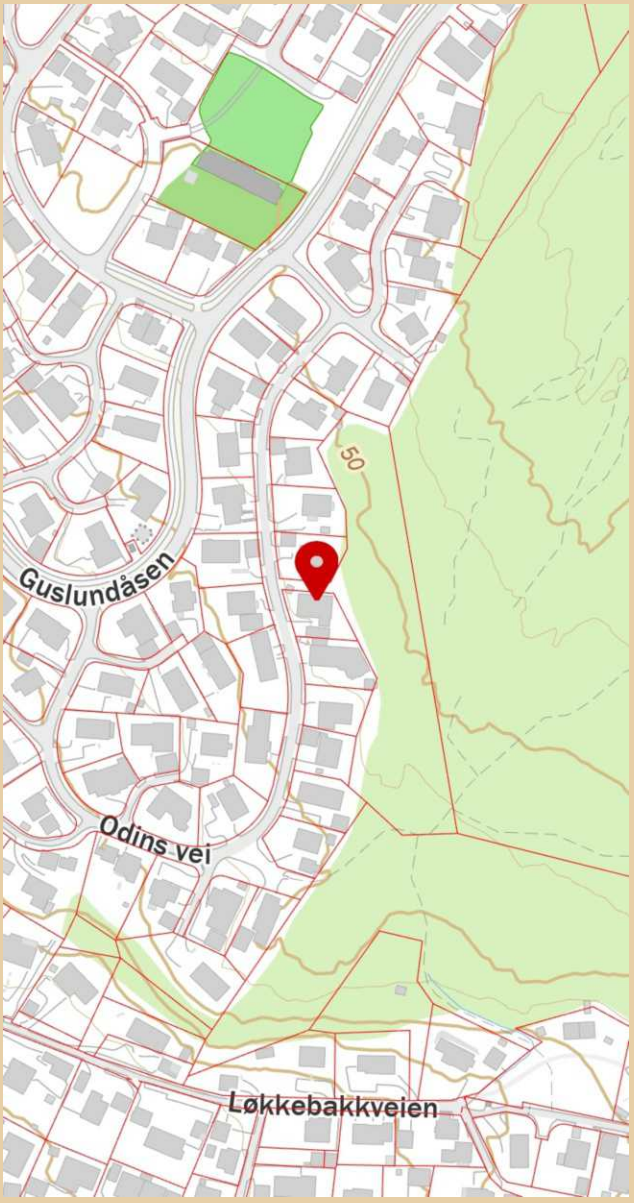
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 80/100

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

Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1099 Bnr 114 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Odins vei 37, 1746 SKJEBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 640 835
Som sekundærbolig:	kr 6 563 340

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 05.12.2025

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.**	1099	**Bruksnr.**	114	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23195897	1141	28.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	233

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.

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

Utskriftsdato: 05.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1099	**Bruksnr.**	114	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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** 13 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 568 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 568 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	35004
Navn	Hornnes I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2106/3504.pdf
Delarealer	**Delareal** 568 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** E

Utskriftsdato: 05.12.2025

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.**	1099	**Bruksnr.**	114	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG								

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	19 577,72 kr
Eiendomsskatt	8 687,00 kr
Feiing	1 024,00 kr
Renovasjon	9 465,00 kr
Vann	13 725,87 kr
Sum	**52 479,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	3 stk	2415.00	1/1	0 %	7 245,00 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2220.00	1/1	0 %	2 220,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2413100 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 687,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	533.00	1/1	0 %	1 332,00 kr
Fastgebyr vann	15%	3 stk	1803.20	1/1	0 %	5 409,60 kr
Fastgebyr avløp	15%	3 stk	2714.00	1/1	0 %	8 142,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	262 m3	24.78	1/1	0 %	6 493,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk avløp i år	15%	262 m3	41.33	1/1	0 %	10 828,72 kr
					Sum	**50 817,34 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.12.2025

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.	1099	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	548196993	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6349579	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 548196993.

BruksenhetId	26704152	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6349579	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Odins vei 37C, 1746 SKJEBERG

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**
-		17.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26704152

BruksenhetId	26704151	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6349579	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Odins vei 37B, 1746 SKJEBERG

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 26704151

BruksenhetId	26704150	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6349579	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	4	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.02.2024	Tilsyn	17.09.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Element. Produsent: Standard. Modell: Element
Type avvik	Brennbart materiale for nær sotluke

Informasjon for bruksenhetId 26704150

BruksenhetId	27063034	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146034314	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Odins vei 37B, 1746 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27063034.

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

Bygningssnekker Per Arne Klausen
Skolegata 41
1723 Srapsborg

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/08063-4	12.05.2016

Søknad om ferdigattest - gnr 1099 bnr 114 - Odins vei 37 - påbygg / ark

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 03.05.2016, komplett 11.05.2016.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Onajda Buric
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg: Skjema for adgang til klage

Kopi til: Klausen Glenn Henrik, Odins vei 37A

Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

1) Avsender Sarpsborg kommune v/Team byggesak Postboks 237, 1702 Sarpsborg	**2)** Klageinstans Fylkesmannen i Østfold v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen Postboks 237, 1702 Sarpsborg

Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

Klagefrist
Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen
Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1099/114		
Utskriftsdato	05.12.2025	**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.

4 Berørte datasett

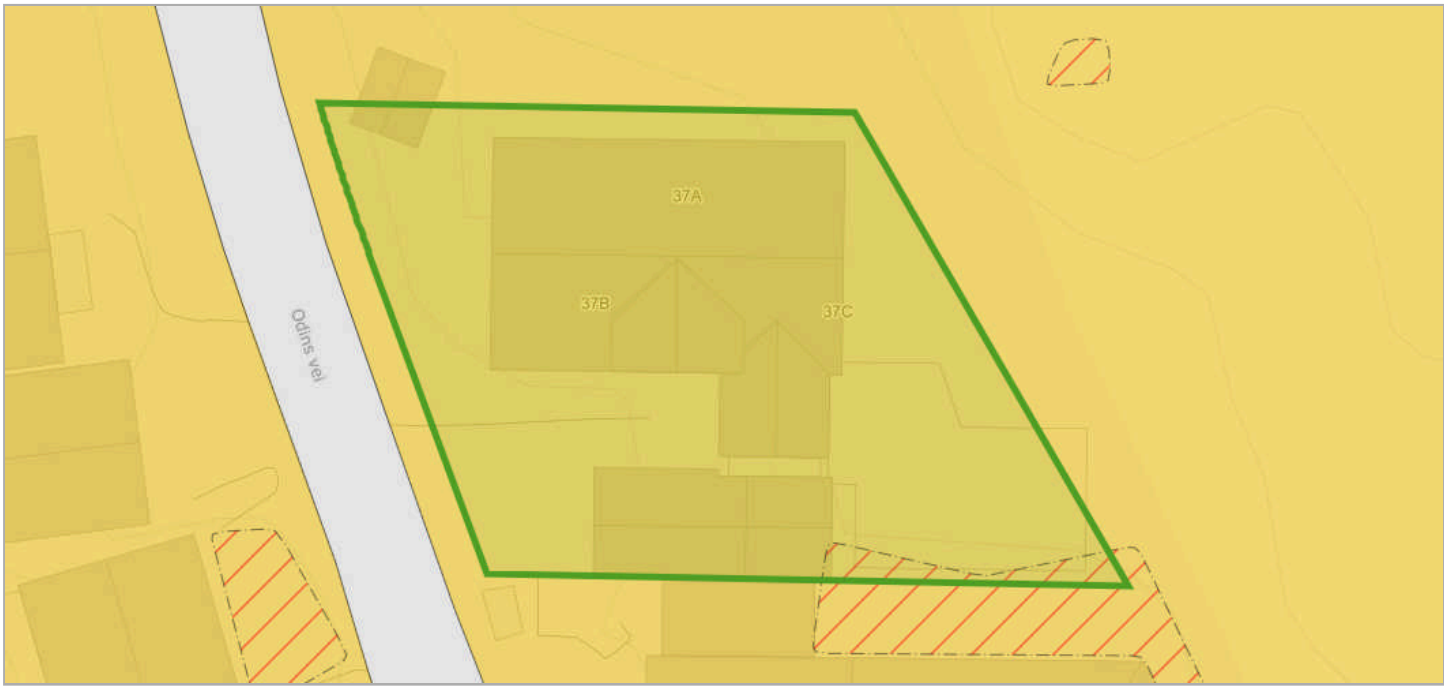
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

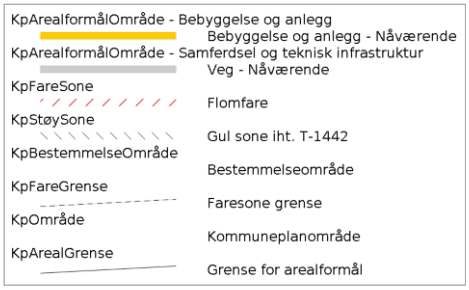
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

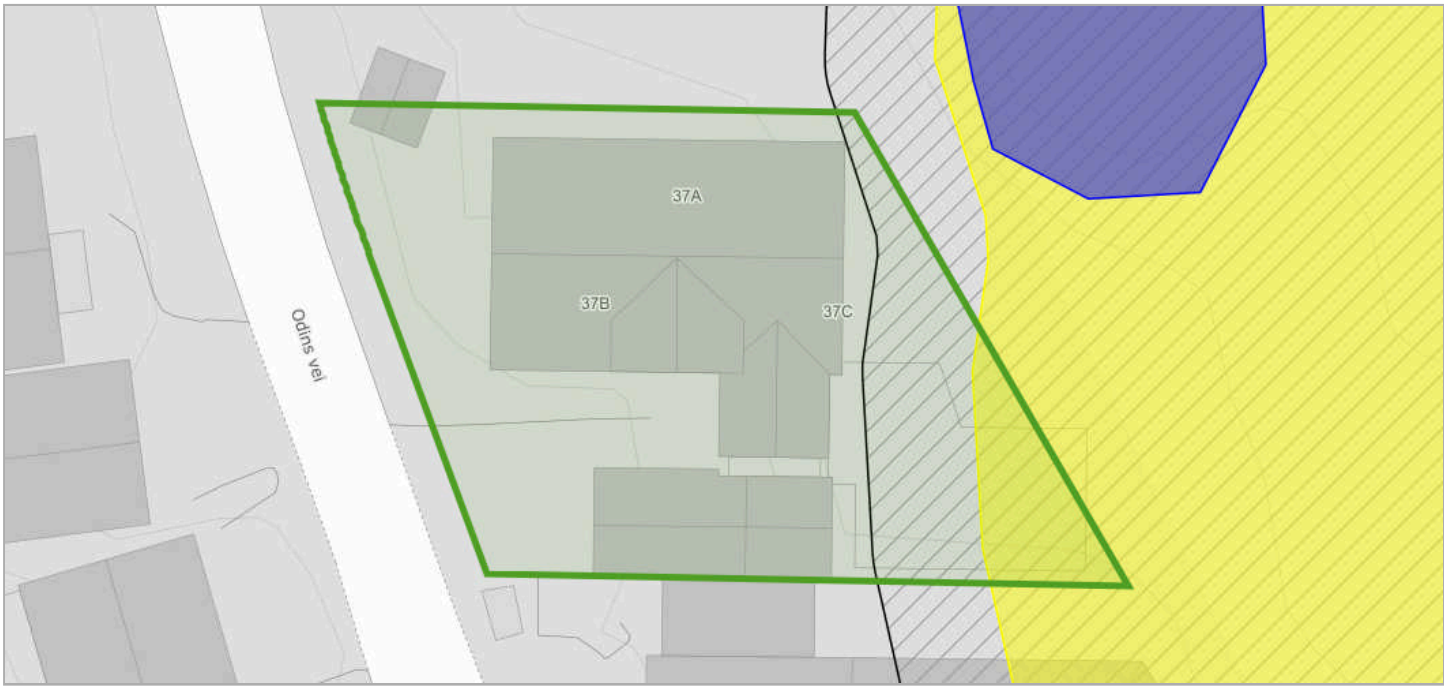
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.12.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Lokaliteter

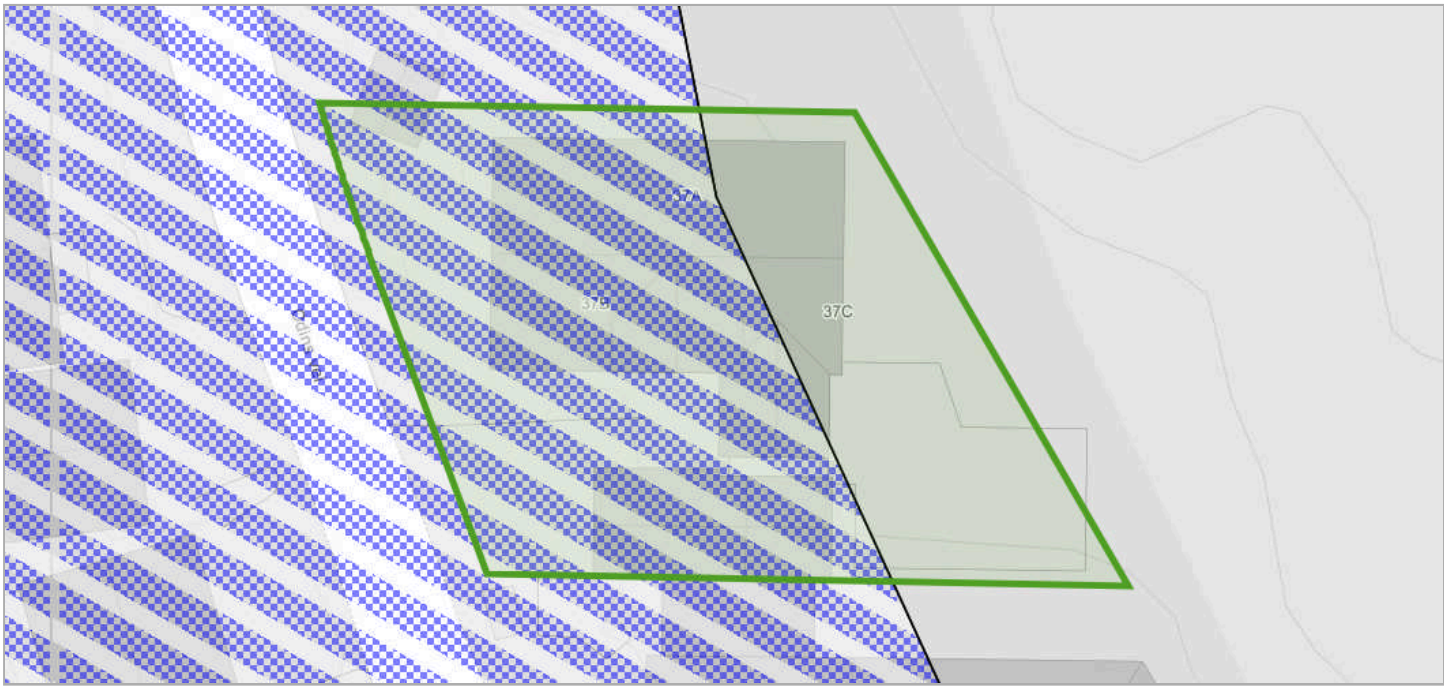
Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Løkkebakken	3105	10923	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/10923)

Sikringssoner

KulturminneId	Kommune
10923	3105

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

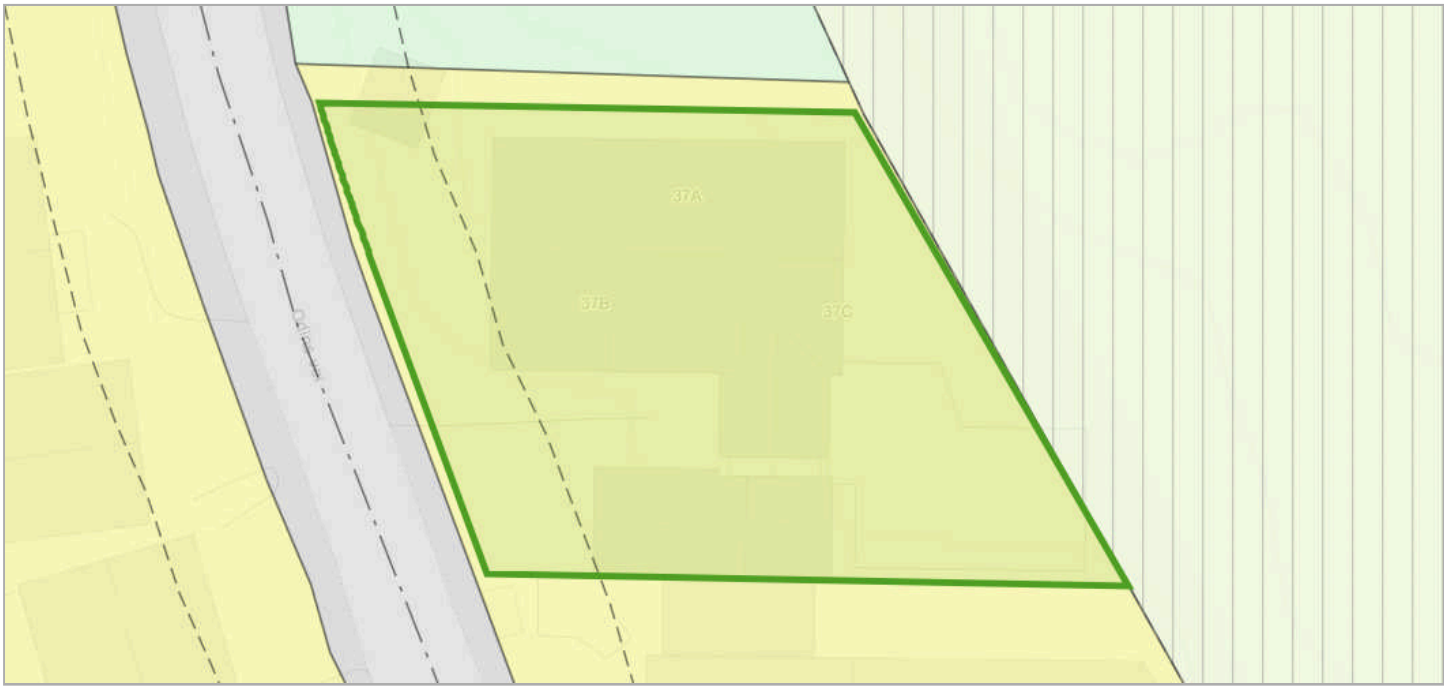
Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

REGULERINGSPLAN

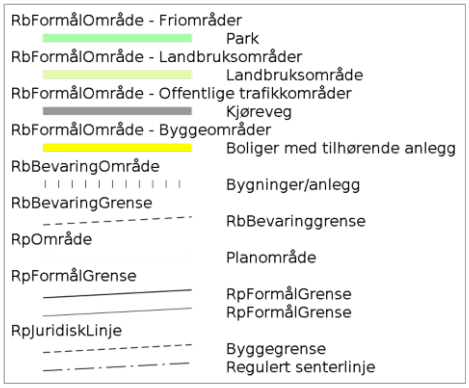
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
35004	Hornnes I	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=35004)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
E	(110) Boliger	-

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	568.1
Etablert dato	23.05.1984	Historisk oppgitt areal	568,4
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1099/114
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1099/114
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.05.1984			0105-1099/95 (-568,4), 1099/114 (568,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6565275.32	625527.31	0	Ja	568.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLAUSEN TINA LOUISE F050675*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ODINS VEI 37A 1746 SKJEBERG	Bosatt (B)
KLAUSEN GLENN HENRIK F080573*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ODINS VEI 37A 1746 SKJEBERG	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	10923	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Gravfelt	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	07.11.2025	Tilkn. eiendommer	1099/85, 1099/114, 1099/125, 1099/126, 1099/127, 1099/128, 1099/129, 1099/130, 1099/157, 1100/1, 1100/2

Adresser

Vegadresse: Odins vei 37 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1746 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1205 Skjeberg	Tettsted	71 Skjeberg

Valgkrets	11 Skjeberg		

Vegadresse: Odins vei 37 B *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1746 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1205 Skjeberg	Tettsted	71 Skjeberg
Valgkrets	11 Skjeberg		

Vegadresse: Odins vei 37 C *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1746 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1205 Skjeberg	Tettsted	71 Skjeberg
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6349579		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	17.10.1986
2	6349579	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	12.05.2016
3	146034314		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1986

1: Bygning 6349579: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 17.10.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	304
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	304
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.06.1985	01.06.1985	
Tatt i bruk	17.10.1986	17.10.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 37A	H0101	1099/114	180	6	1	1	Kjøkken
Bolig	Odins vei 37B	U0101	1099/114	74	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Odins vei 37C	U0101	1099/114	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	68	0	68	0	0	0
H01	1	116	0	116	0	0	0
U01	2	120	0	120	0	0	0

2: Bygningsendring 6349579-1: Påbygg, Ferdigattest 12.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.08.2007	22.08.2007	
Igangsettingstillatelse	14.08.2007	29.02.2016	
Tatt i bruk	15.12.2007	05.04.2016	
Ferdigattest	12.05.2016	13.05.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Odins vei 37A	H0101	1099/114	10	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	10	0	10	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 146034314: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1986	13.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Unummerert	Odins vei 37B	-	1099/114	-	-	-	-	-

Etasjer

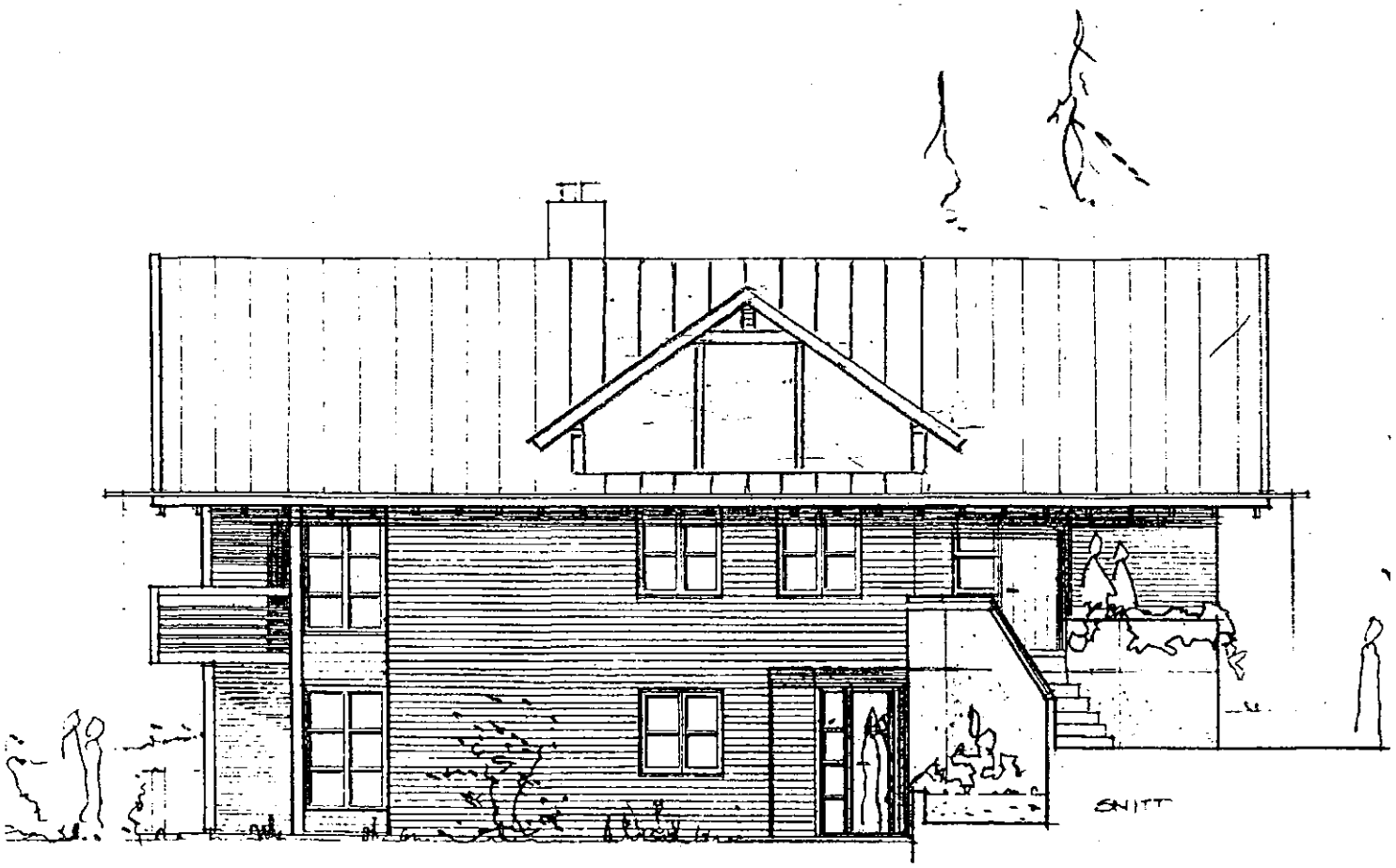
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Kvittering for levert ordre: 1114702

Oppdragsnummer: 193250242
Matrikkel: 3105/1099/114/0/0
Adresse: Odins vei 37A, 1746 SKJEBERG
Ordre bestilt: 2025-12-05 10:26:52
Ordre ferdig: 2025-12-10 13:20:25

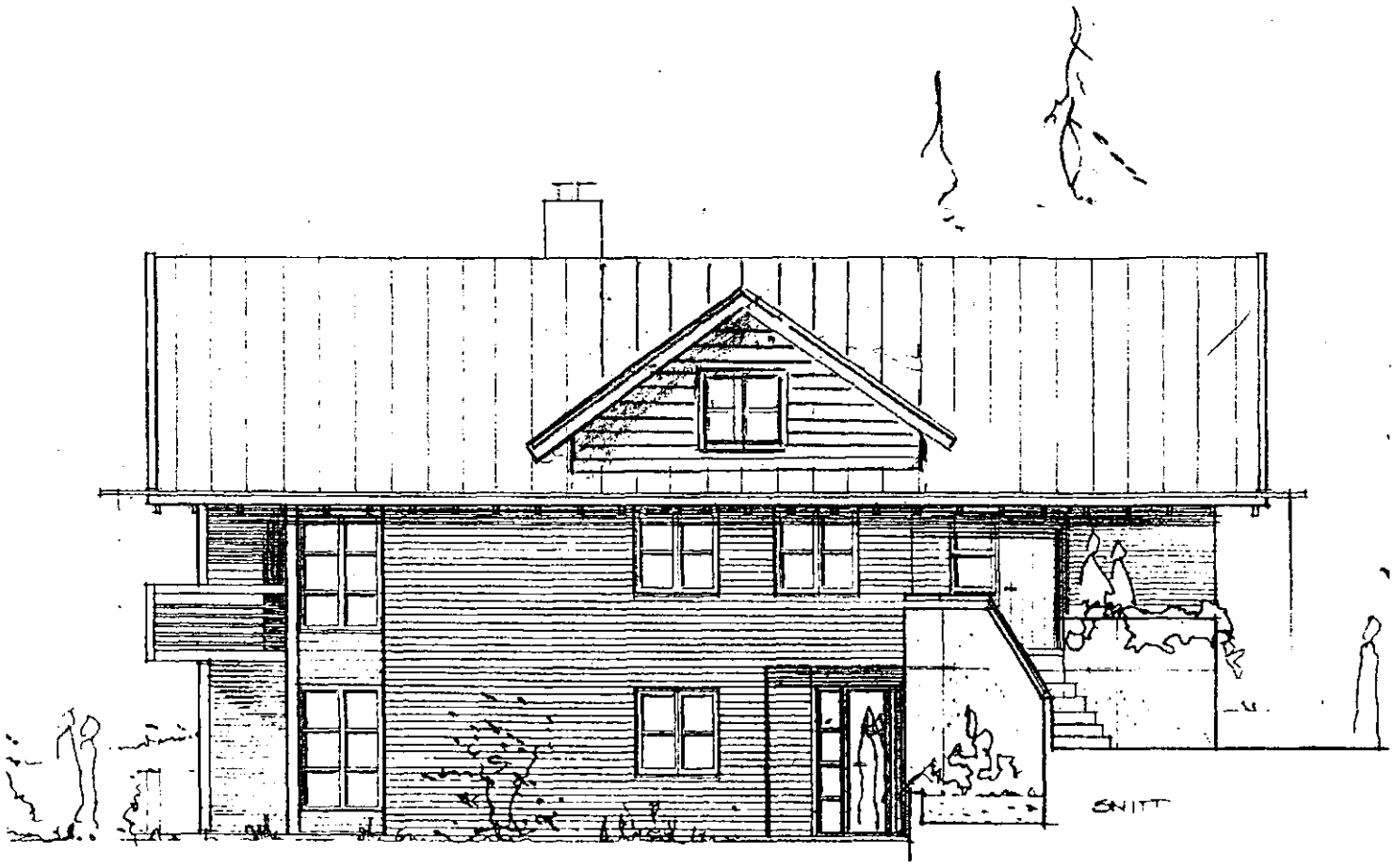
Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	3846,-
Bygningstegninger	182,-
Total	4028,-

Vedlegg : E - 1

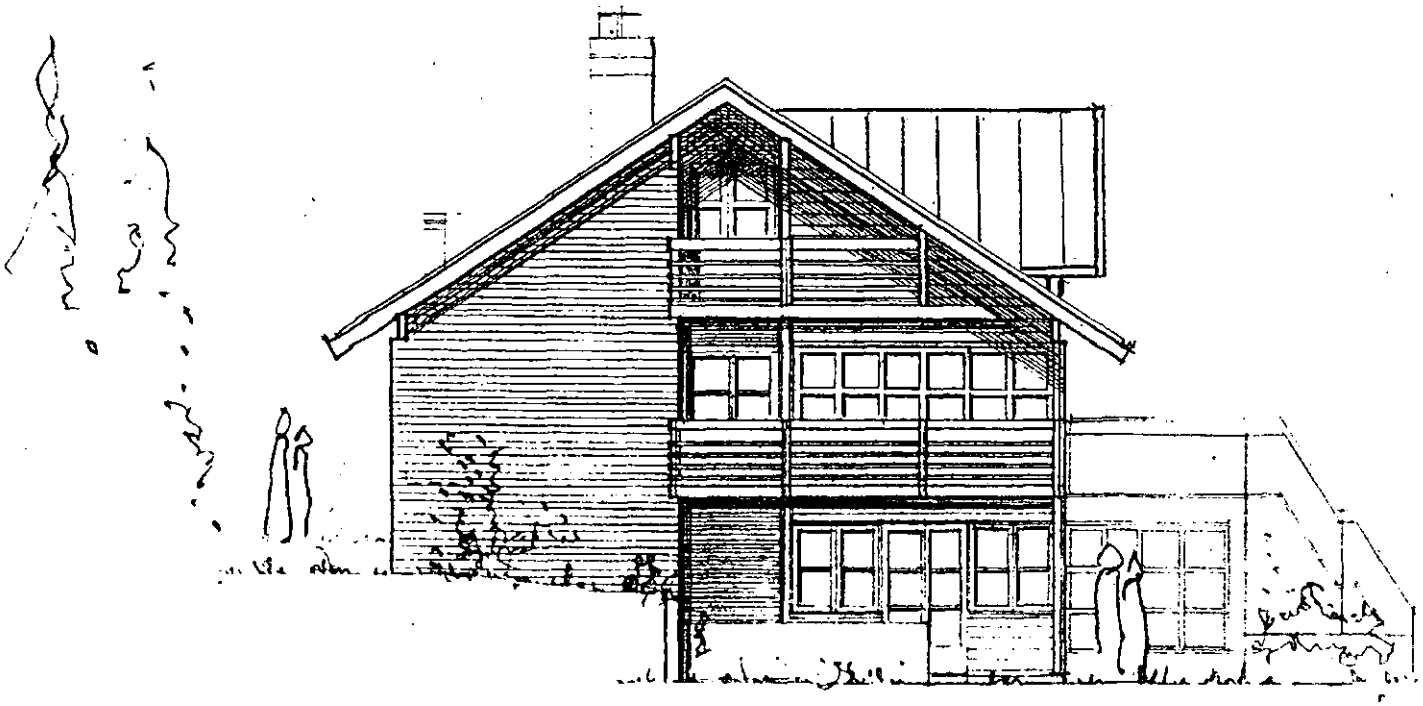


SNITT ARK

1 : 100

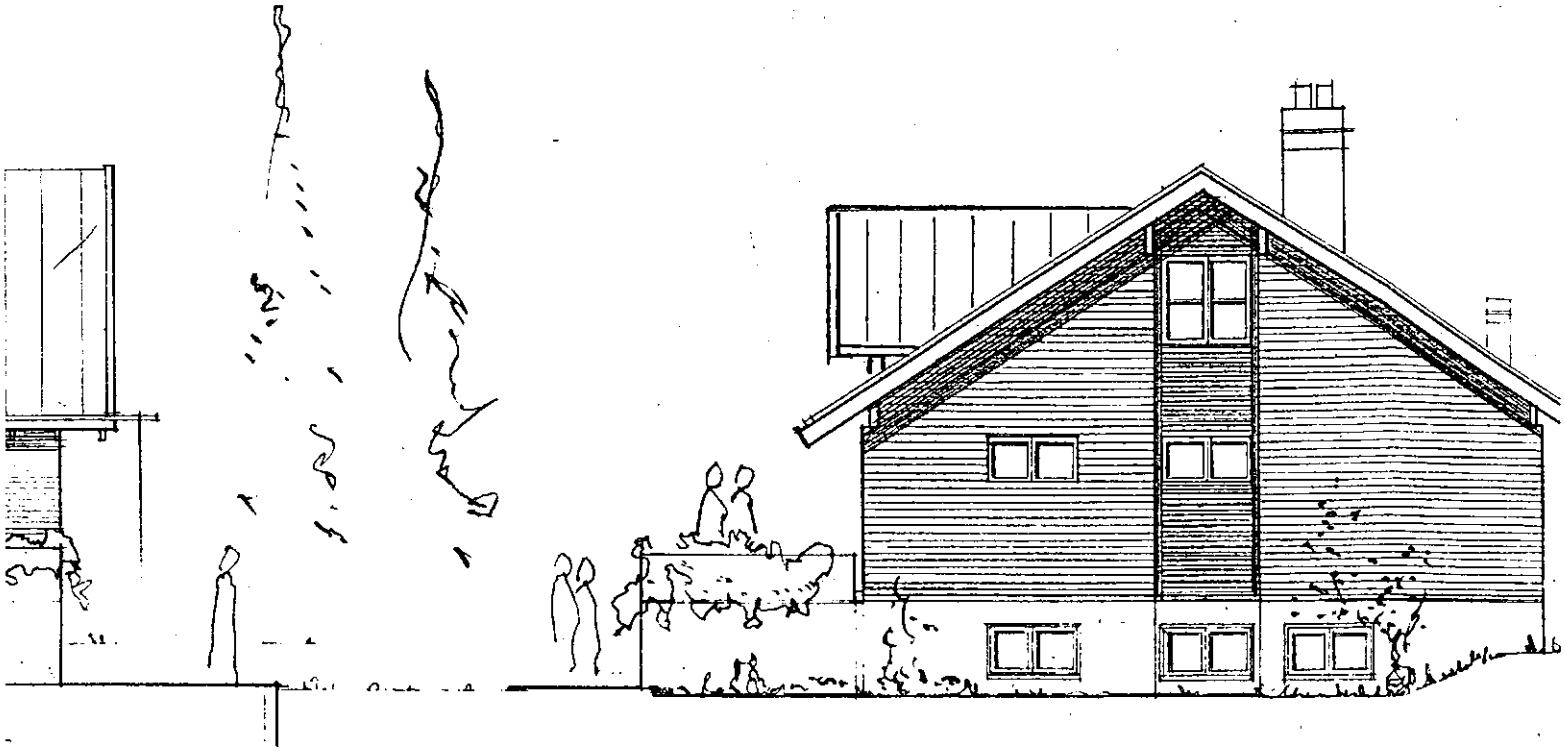


FASADE SØR



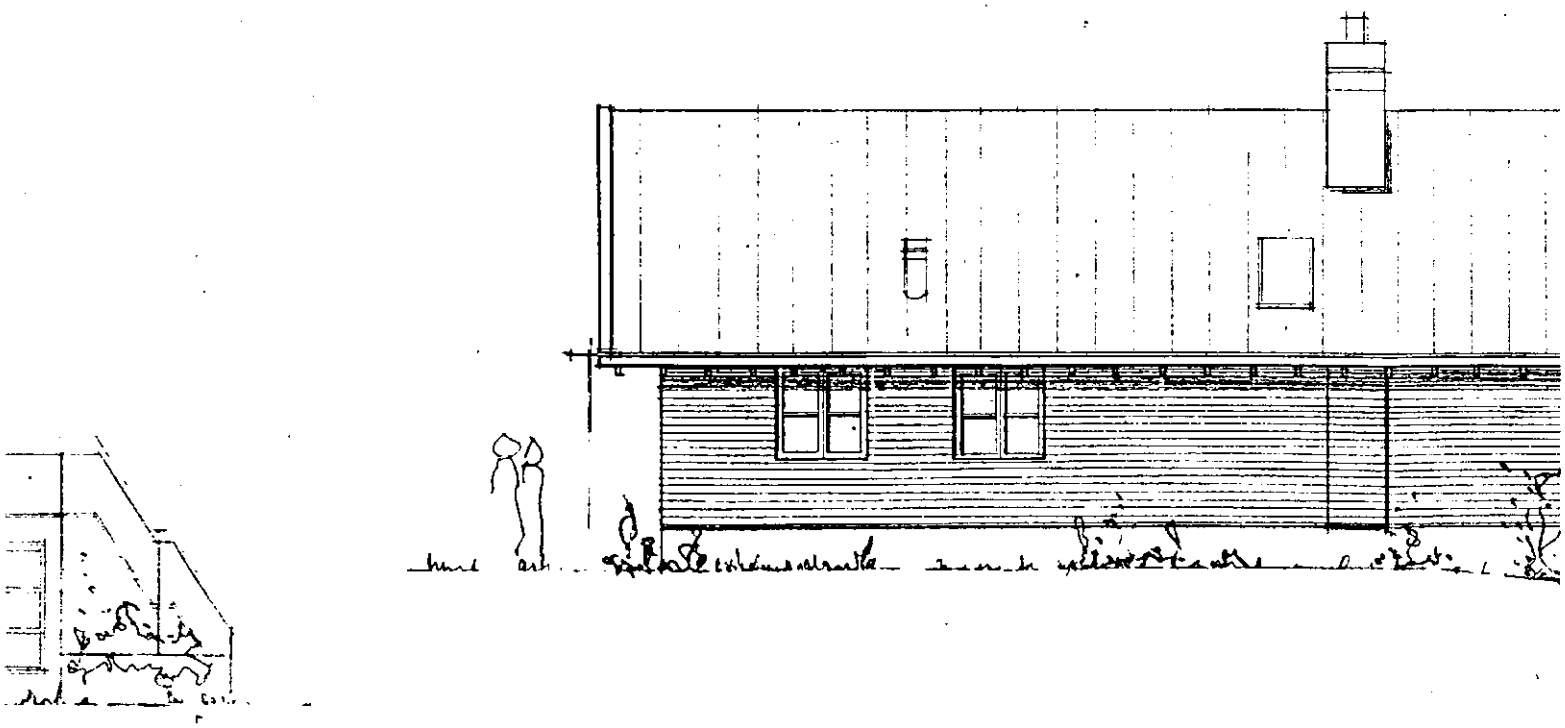
FASADE VE:

1 : 100



ASADE SØR

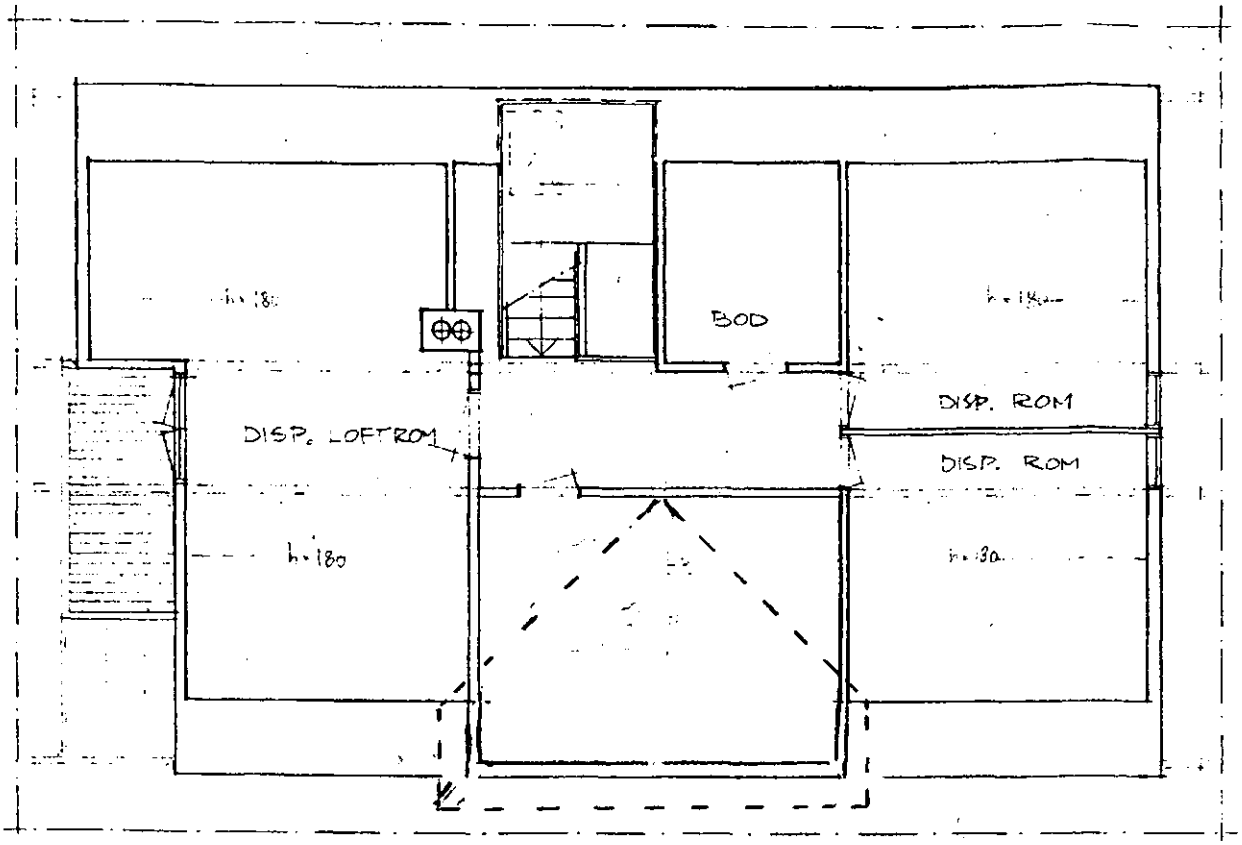
FASADE ØST



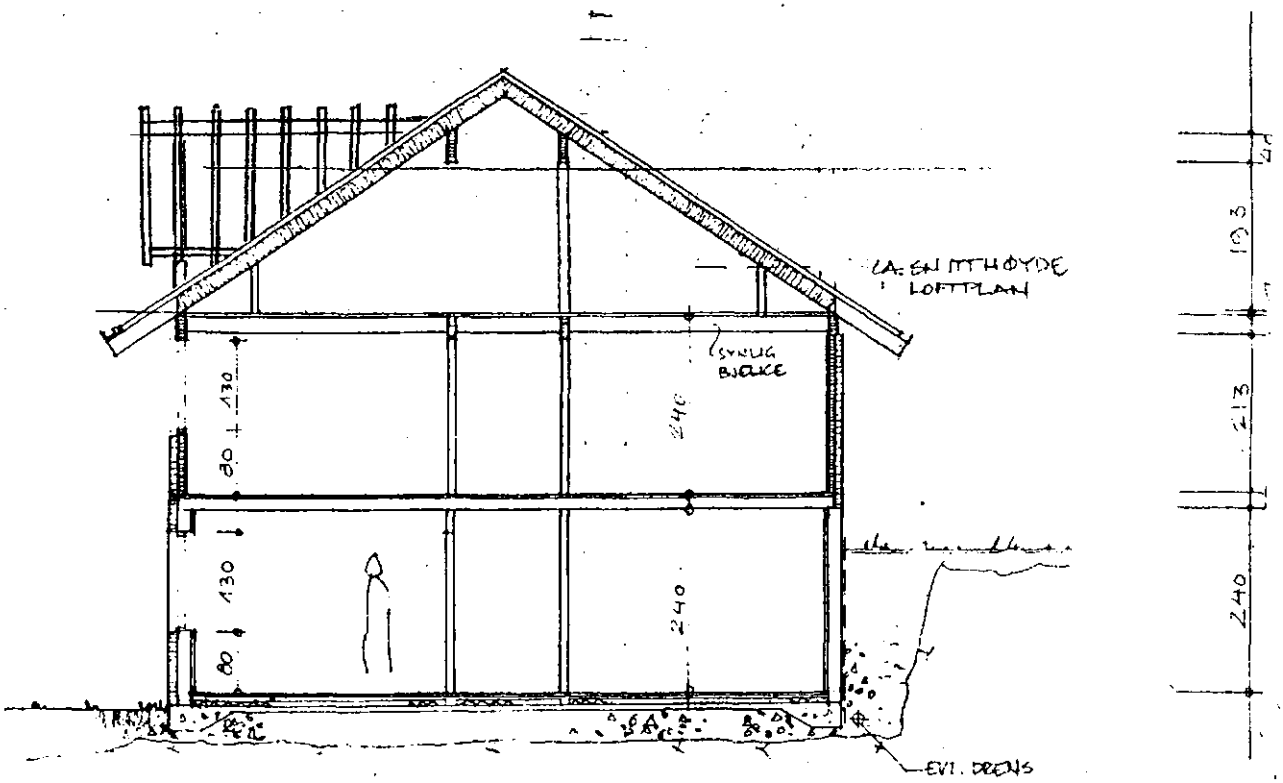
ASADE VEST

1 : 100

Vedlegg : E4



LOFTPLAN



SNITT

1 : 100

Sarpsborg kommune

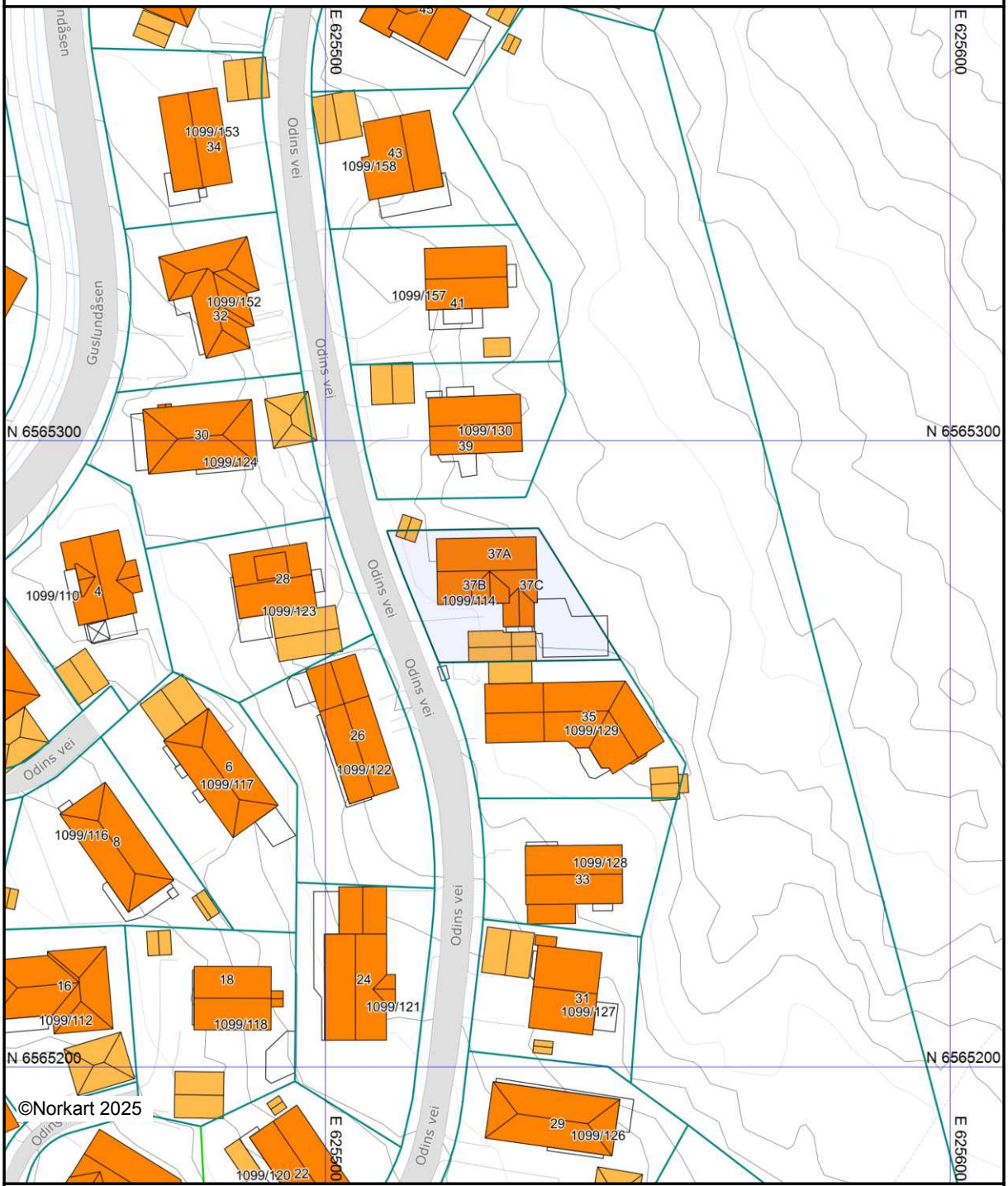
Grunnkart

Eiendom: 1099/114
Adresse: Odins vei 37A
Dato: 05.12.2025
Målestokk: 1:1000

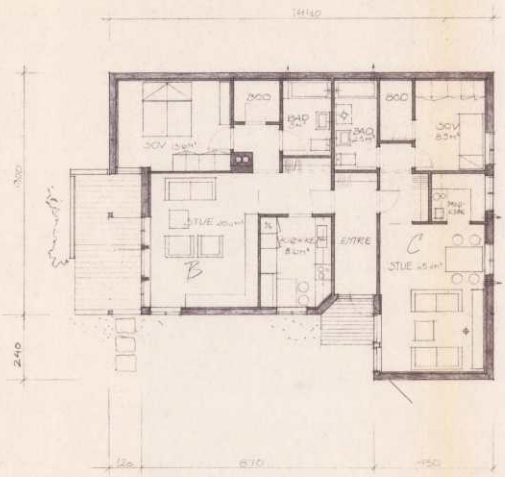
N

UTM-32

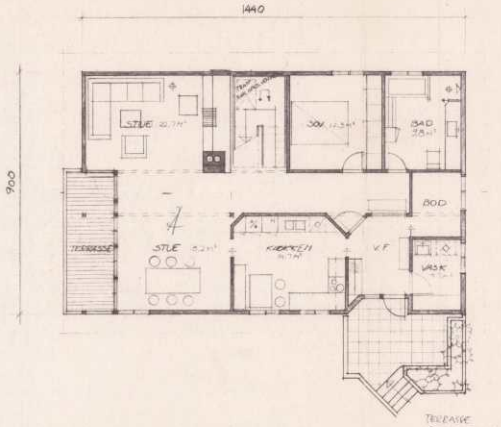
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



SØKKEL, 1. ETC.



TERRASSE
2. ETG. PLAN

2. ETG., HOVEDPLAN

BRUTTO GR. FL.: 124,2+10,8 = 135,0

Godkjent Skjeberg Byggingsråd
20/11 1984. Sak nr. 6/0/84

HJØRFELT I STUE BØR VURDERES
TRUKET 1,2M MOT VEST. GIR
STØRRE STUE, MINDRE "TERRASSE"/
VERANDA

15.04.84 Per Bjørn

PLAN 1 og 2 ETG

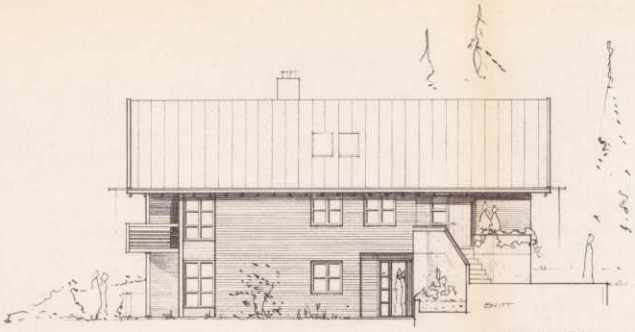
MÅLESTOKK 1:100

ODINSVEI 36, HORNNES I
KAI EBELTOFT
ØVRE SMARVEI 4. T: 68081
1745 SKJEBERG

PROSJEKT NR. 97

TEGN NR. 02

ARKITEKT MNAL PER BJAR
E.M. JACOBSENSGATE 12B 1600 FREDRIKSTAD
TELEFON: (032) 34155



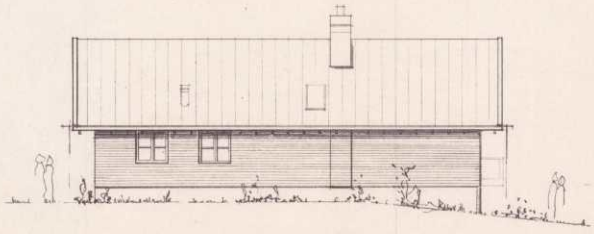
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

Godkjent. Skjeberg Byggningsråd
20/11 1984. Sak nr. 6101/84

15.09.84 Per Bjaar

FASADER

MÅLESTOKK 1:100

ODINSVEI 36, HORNNES I
KM EBELTOFT
ØVRE SNARVEI 4 Tl 68091
1745 SKJEBERG

PROSJEKT NR. 97 TEGN NR. 03

ARKITEKT ROALD PER BJAAR
J.H. JACOBSENSGATE 32B 1600 FREDRIKSTAD
TELEFON: 0931 56155

KONSTRUKSJONER

tak:

- TAKTEKKING (STEIN, EVT. TRETAK)
- 23 x 36 BÆRELEKT
- 13 x 25 SLOVFE
- UNDERLAGSPAPP
- 16/15 MM TAKTRO
- 48 x 48 OPPLEKT (KRYSSLUFTING)
- 23 x 48 VERT. OPPLEKT (——)(KLEH NV PAPP)
- FORHUDNINGSPAPP
- 2" x 8" SPERRER c/c 60 (FINGERSKJØT)
- 20 CM MIN. ULL A-KVAL.
- 0,20 MM DIFF. SPERRE
- 48 x 48 UNDFORING c/c 60 (KRYSSLAGT)
- 5 CM MIN. ULL A-KVAL.
- HIMLINGSPANEL (KOUF. UTEMERE)

vegg:

- UTV. ½-STENS TEGLFORBLENDING
- 19 MM UTLEKTING / LUFT
- FORHUDNINGSPAPP
- 12 MM ASFALTIMP. PLATE
- 2" x 4" STENDERVERK
- 10 CM MIN. ULL A-KVAL.
- 2" x 2" PAFORING (KRYSSLAGT AVH. AV KLEDN.)
- 5 CM MIN. ULL A-KVAL.
- 0,15 MM FOLIE
- INNV. PANEL (EVT. DELVIS PLATER)

himling / golv loft

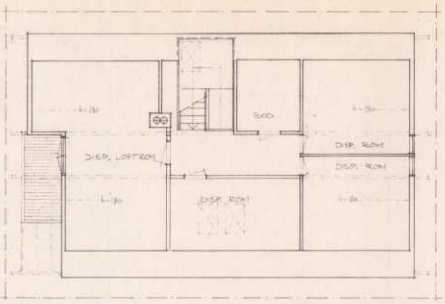
- GOLVBORD, FURU
- PORØSE PLATER 12 MM
- 13 MM GIPSPLATE
- 12/15 MM SKYGGE- / SLETTPANEL
- SYNLIGE BJELKER 3" x 7"

golv / etasjeskille mellom sokkel / 2 etg.

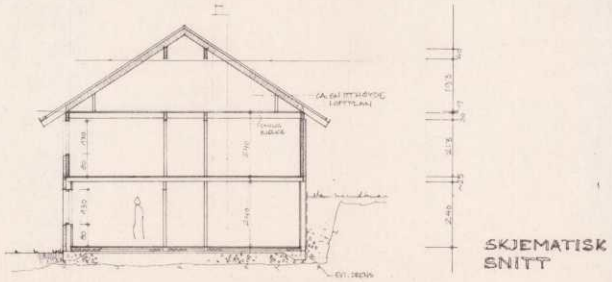
- GOLVBORD, FURU 1" x 6" / 22 MM SPONPL + BELEGG
- TILFARGEGOLV 1"- 2"
- BETONGDEKKE, (HULLDEKKE) TYPE BRYNILDEN, BB
- HIMLINGSPANEL

fundamentering:

- STØPT PLATE PÅ MARK, ISOLERT
- 20 CM LECA I SOKKEL, EVT. UTV. TEGLFORBL. / DELVIS.
- 5 CM INNV. PÅFORING / PLATER, 5 CM MIN. ULL.



LOFTPLAN



SKJEMATISK SNITT

Godkjent Skjeberg Bygningsråd
20/11 1984. Saksnr. 21/0189

15.09.84 Per Baar

SNITT / LOFT

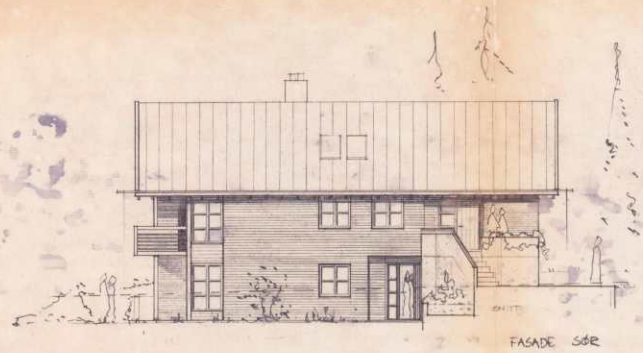
KONSTRUKSJONSBESKRIVELSE

MÅLESTOKK 1:100

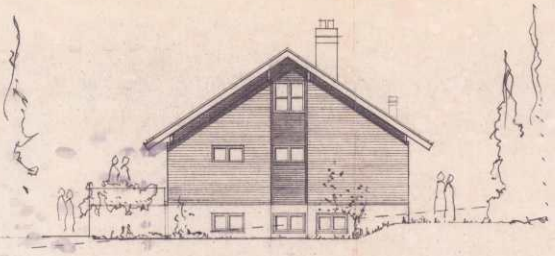
ODINSVEI 36. HORNNES I
KAI EBELTOFT
ØVRE SNARVEI 9 T: 68 90 01
1795 SKJEBERG

PROSJEKT NR. 97 TEGN NR. 04

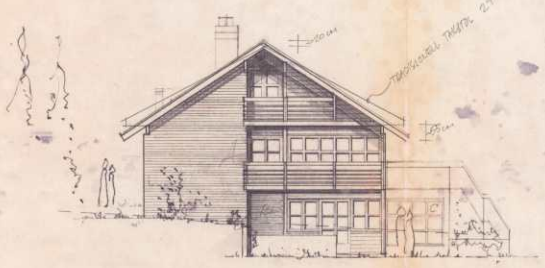
ARKITEKT MHAL PER BAAR
J.N. JACOBSENSGATE 12B 1600 FREDRIKSTAD
TELEFON: (032) 36155



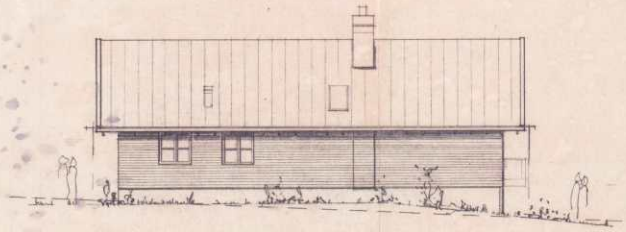
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

- - - - - EKSIST. TERRENG (NIVELLERT)

06.11.84 REV. EKSIST. TERRENG
15.09.84 Per Bjørn

FASADER

MÅLESTOKK 1:100

ODINSVEI 36, HORNNES I
KAI EBELTOFT
ØVRE GNARVEI 4 T: 68091
1745 SKJEBERG

PROSJEKT NR. 97 TEGN. NR. 03

ARKITEKT MIKAL PER GAAR

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:
Odins vei 37, 1746 Skjeberg
Gnr. 1099, Bnr. 114, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250242

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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