

Vetabekkveien 13



innhold

04

Velkommen til Vetabekkveien 13

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

46

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Vetabekkveien 13

Vetabekkveien 13 er en innholdsrik og pen enebolig med attraktiv og rolig beliggenhet på Opstad/Greåker. Boligen er vesentlig oppgradert og modernisert i nyere tid. Huset fremstår som både innbydende og tidsriktig, med en helhetlig stil og gode materialvalg.

Hovedetasjen har en romslig og luftig stue med mye lysinnslipp og en herlig romfølelse, i naturlig samspill med et stort og praktisk kjøkken. Planløsningen er godt tilrettelagt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Boligen har i tillegg fått nye, moderne bad i begge etasjer, utført med fokus på kvalitet og et stilrent uttrykk.

Eiendommen har en helt ny og innredet underetasje med egen inngang, stue, soverom og bad. Uteområdene er fint opparbeidet, med gode solforhold og fin utsikt.

Beliggenheten er tilbaketrukket i et rolig område, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Vetabekkveien 13

Prisantydning 5 700 000

Omkostninger 1 000

Bruksareal 230,0 m²

BRA-I 213,0 m²

BRA-E 17,0 m²

TBA 172,0

Soverom 3

Etasje 2

Eiendomstype Enebolig

Eierform Selveier

Tomteareal 1 166 m²

Byggeår 1978





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig
Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





































































Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av blindvei i et godt etablert og rolig boområde på Greåker. Gode solforhold med utsikt, her er det nærhet både barne- og ungdomsskole på Tindlund, samt flere barnehager. Kort gåavstand til Greåker VGS. På Greåker finner vi både Greåker IF sitt flotte fotballanlegg på Moa i tillegg til at Tindlund Håndball og Greåker Innebandyklubb som holder til i Tindlundhallen.

Kort vei til Kiwi nærbutikk, apotek, diverse servicefasiliteter, pub, pizzarestaurant, treningssenter og fine turmuligheter. Her bør de fleste behov kunne dekkes.

Sentral plassering med kort vei til E6, sykehuset, Fredrikstad og til svenskegrensen. Godt kollektivtilbud og kort vei til busstop ved 109-veien.

Sarpsborg sentrum ligger ca. 5 km unna.





Innhold

1. Etasje:

Entré, bad/wc, to soverom, kjøkken, stue, garderobe, vaskerom.

Underetasje:

Entré, bad/wc, kjøkken, to bod, soverom, garderobe, stue.

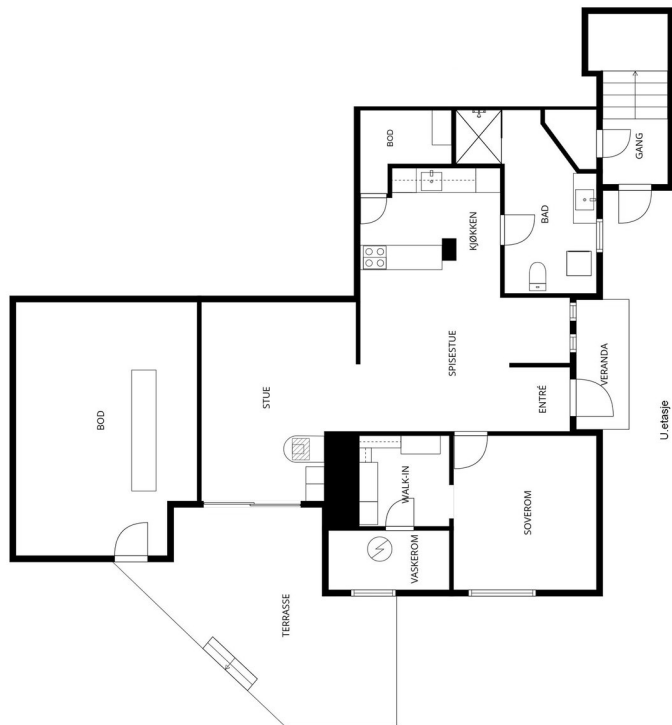
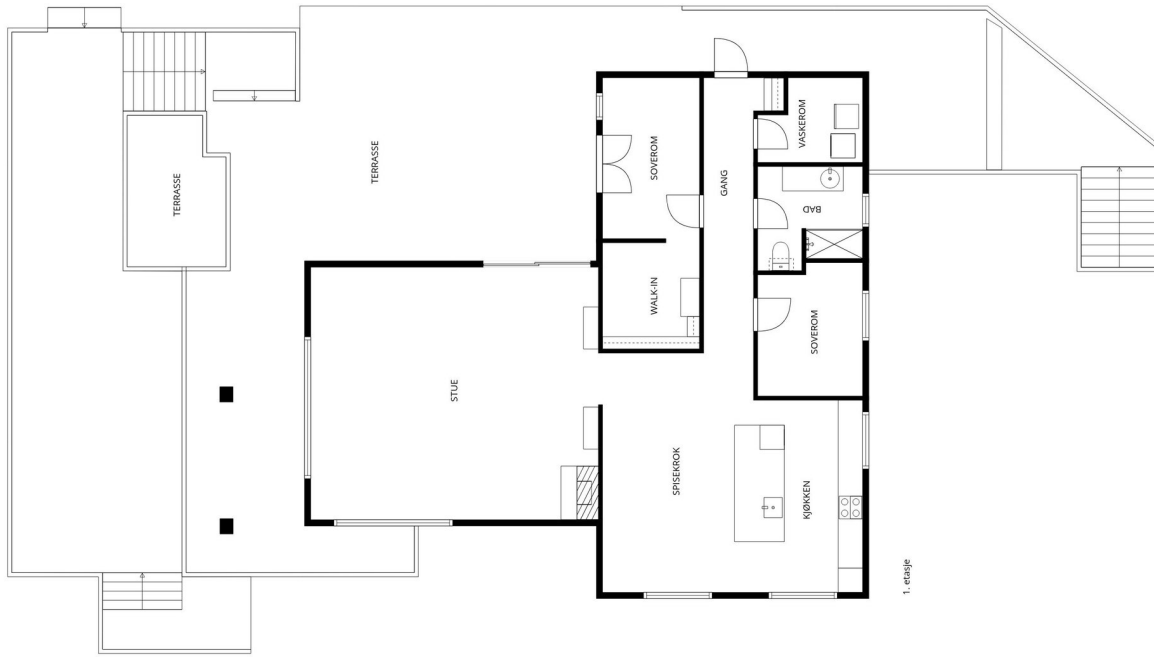
I tillegg er det to utvendige boder.

BRA 230,0 m²

BRA-I 213,0 m²

BRA-E 17,0 m²

TBA 172,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 230,0 m²

- BRA-i: 213,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 172,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard

Huset er velholdt og pent, fremstår som solid og har i tillegg blitt vesentlig oppgradert i senere tid. Det er - som med de fleste eldre hus - noen anmerkninger i tilstandsrapporten. I tillegg er det noen avvik fra byggetegninger.

I hovedetasjen er det store, åpne rom og rikelig med lysinnslipp. Badet er oppgradert og fremstår som nytt. Dette er ikke dokumentert, men fremstår som fagmessig og pent utført. Kjøkkenet er delvis oppgradert.

Mange vinduer er skiftet ut i 2022/2023, mens et kjellervindu og stort vindu i stue er fra byggeåret. Skyvedør fra stue og ut på terrassen er også fra byggeåret.

Underetasjen er i sin helhet omgjort, men det er ikke søkt om bruksendring her. Det kan være behov for tiltak for å få godkjent til varig opphold, blant annet skal det være tilgang mellom for å lovlig kunne bruke/leie ut. Kjøper må selv undersøke dette nærmere med kommunen.

Huset har en nedgravd oljetank ute. Denne bør fjernes, og det er TG3 i tilstandsrapporten. Ut over dette er det ingen TG3, men en del TG2 - primært knyttet til alder.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på egen asfaltert gårdsplass.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Bodd i boligen siden Januar 2023.

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja.

Nye bad.

2023.

Faglært.

Smurt membran, støpt og flislagt på bad i 1. og 2. etasje.

B.A. mur og flis.

Varmekabler på begge bad.

2023.

Faglært.

Glomma Elektriske.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja.

hatt et lite hull i taket ved en gradrenne der det var noen knuste takstein. Etter takfornyning i 2024 har det ikke vært noe problem med taket.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja.

Takfornyning.

2024.

Faglært.

Morten Fixit.

Malt fasade.

2023.

Faglært.

Utskiftning av vinduer.

Eier utførte jobben.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja.

2022.

Faglært.

Varmekabler og sikringsskap.

Glomma Elektriske.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja.

Vann og avløp.

2022.

Faglært.

Nye fordelerskap og rør i rør system.

Br. Rør og Bad AS.

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

Tanken er frakoblet, ikke tømt eller sanert.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja.

Varmepumpe.

2024.

Faglært.

Montert ny varmpumpe i 2.etg.

Installatøren AS.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja.

Tettet igjen gammelt ildsted i 1. etasje og montert gulvstående peis.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja.

En råtten bjelke i gulv under soverom i 2. etasje, alt ble fjernet og skiftet ut under renoveringen av gulv på soverom og himling i 1. etasje. det var også noe maur i denne bjelken, etter befaring med skadedyrkontrollør ble det konkludert med at dette ikke var skadedyr kun vanlig sukkermaur og ved fjerning av den råtne bjelken ble også maur borte. all himling i bad, kjøkken og spisestue har vært revet i 1. etasje og resten av bjelkelaget er i god stand.

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja.

Boligen har ingen trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. 1. etasje fremstår som en egen separat hybel.

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja.

Planer med ny 109 vei, påvirker ikke boligen, men er i nærområdet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere

forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG3 i tilstandsrapporten:

Tomteforhold > Oljetank:

Boligen har tidligere hatt sentralfyringsanlegg tilknyttet nedgravd oljetank i stål fra byggetiden. Selve fyringsanlegget (oljefyr/kjel og tilhørende installasjoner inne i bygget) er nå demontert og fjernet av nåværende eier. Anlegget er frakoblet, og det foreligger ikke lenger sentralfyr basert på olje i boligen. Oppvarming med fossil olje eller parafin ble forbudt i Norge fra 01.01.2020. Den nedgravde oljetanken, som ligger under gårdsplassen, er ikke i bruk. I henhold til gjeldende regelverk og kommunale bestemmelser skal nedgravde oljetanker som tas permanent ut av drift enten: - tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon, eller - tømmes og rengjøres og fylles med godkjente masser (for eksempel sand eller skum) etter kommunal tillatelse der oppgraving ikke er hensiktsmessig, eller - eventuelt bygges om for bruk med biofyringsolje dersom dette er teknisk og regelmessig tillatt. Sanering skal utføres av godkjent foretak med nødvendig kompetanse. Dette innebærer normalt tømming av restolje og bunnslam, innvendig rengjøring, gassmåling og dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Eventuelle forurensete masser skal håndteres i henhold til forurensningsregelverket.

Tanken skal meldes til kommunen når den tas permanent ut av bruk. Det kan påløpe kostnader knyttet til tømming, oppgraving, tilbakefylling, istandsetting av gårds plass samt eventuell miljøsanering dersom det avdekkes forurensning. Kjøper overtar det fulle ansvaret og risikoen knyttet til den nedgravde oljetanken, herunder ansvar for videre oppfølging, myndighetskrav og alle kostnader forbundet med forskriftsmessig håndtering og eventuell fjerning av tanken.

Beskrivelse:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
- Oljetank må påregnes sanert.
- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Eldre oljetanker har økt risiko for korrosjon og lekkasje. Dette kan medføre forurensning av grunn og eventuelt pålegg fra kommune om opprydding. Kostnader knyttet til sanering og eventuell masseutskifting må påregnes.

Oljetank bør tømmes, rengjøres og fjernes av godkjent foretak. Alternativt kan den forskriftsmessig saneres og fylles igjen dersom den ikke skal tas opp. Arbeidet bør dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Her kommer en oppsummering av TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig:

Taktekking.

Nedløp og beslag.

Veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft.

Eldre vinduer.

Terrasse/verandadør.

Markterrasse.

Innvendig:

Overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn.

Pipe og ildsted.

Rom Under Terreng.

Innvendige dører.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger.

Avløpsrør.

Ventilasjon.

Varmesentral.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering.

Grunnmur og fundamenter.

Utvendige vann- og avløpsledninger.

Våtrom 1.etg:

Overflater Gulv.

Ventilasjon.

Kjøkken 1.etg:

Overflater og innredning.

Spesialrom:

1. Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon.

Våtrom u.etg:

Overflater vegger og himling.

Overflater Gulv.

Sluk, membran og tettesjikt.

Ventilasjon.

Kjøkken u.etg:

Avtrekk.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold

til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongplate på grunn med grunnmur av lecamur som har pussede flater. Yttervegger av bindingsverk med stående trepanel. Boligen har sal-tak konstruksjoner dekket med takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tomt

Denne tomten er eiet.

1166,00 kvm.

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.

Eiendommen ligger innenfor regulert område - Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru, med annen veggrunn - grøntareal og næringsbebyggelse som formål.

Tomten er opparbeidet og består av beplantning i egen hage.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 20.02.1978.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet 1978, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Ifølge kommunale opplysninger er dagens bruk av boligen som enebolig med utleiedel/hybel/sekundærbolig (lukket gjennomgang og fjernet intertrapp) ikke godkjent.

Underetasjen benyttes i dag som en sekundærleilighet, mens kommunen opplyser at eiendommen kun er registrert som enebolig med én boenhet. Det er også gjort endringer på flere rom i begge etasjene forhold til de godkjente tegningene fra 1978.

1. Etasje:

Del av soverom har blitt gang, og trappegang har blitt garderobe.

Underetasje:

Vaskerom har blitt bad/wc, kjølerom og entré har blitt kjøkken, fyrrom har blitt garderobe. Opprettelse av sekundærleilighet eller endret bruk av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspåkravende tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d og g, jf. § 20-2.

Eier har oppført nye verandaer/terrasser og

inngangsparti. Oppføring av ny terrasse/veranda og inngangsparti er søknadspliktig tiltak etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven (pbl) og Byggesaksforskriften (SAK10). Disse er ikke søkt om. Etter plan- og bygningsloven § 20-1 er oppføring, tilbygging eller vesentlig endring av byggverk søknadspliktig tiltak.

Terrasse/veranda og inngangsparti anses som byggverk når de har en slik størrelse, konstruksjon eller høyde over terreng at de ikke omfattes av unntaksbestemmelsene i forskrift. Det anbefales at tiltakene avklares med bygningsmyndigheten i Sarpsborg kommune, da eventuell godkjenning for dagens bruk må foreligge for at boligen skal anses lovlig benyttet i samsvar med offentlig godkjenning, dette gjelder også terrasser/verandaer, inngangsparti og eventuelle bruksendringer av rom i begge etasjene til varige rom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Oppvarming / energiforbruk

Eneboligen har naturlig avtrekk. Oppvarming via elektrisk gulvvarme på begge badene og entré i begge etasjene, elektrisk varmemefolie på kjøkken og stue i underetasje, ellers 2.stk varmepumper og vedovner.

Energikarakter: E - Oransje

Tekniske installasjoner og VVS

Eneboligen har naturlig avtrekk. Oppvarming via elektrisk gulvvarme på begge badene og entré i begge etasjene, elektrisk varmemefolie på kjøkken og stue i underetasje, ellers 2.stk varmepumper og vedovner.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 700 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

142 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 863 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 32 495,- for 2026.

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 176 539,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 706 154,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 27891328.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036, med bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som formål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å

kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem

som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjise-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Marius Eriksen og Sindre Hotvedt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vetabekkveien 13.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2073, bnr. 241 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194260012.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,850 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 47 500 inkl. mva)

Tilrettelegging: 8 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke standard : 21 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: 3 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 8 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Vetabekkveien 13

Nabolaget Moa/Opstad - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Eikveien Linje 137	4 min	0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min	7.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min	

Skoler

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	15 min	1.3 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	13 min	1.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	17 min	1.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	17 min	1.5 km

«Stille og rolig, flott natur.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

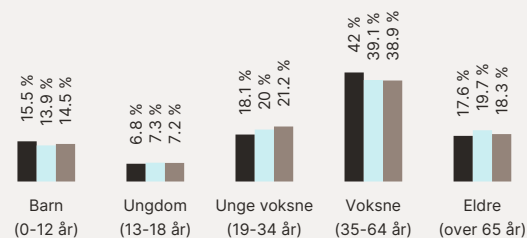


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moa/Opstad	1 728	732
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hinken hopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	16 min	1.4 km
Tyrihans barnehage (0-5 år) 68 barn	18 min	1.5 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 91 barn	19 min	1.6 km


Dagligvare

Kiwi Greåker PostNord	4 min	0.4 km
Rema 1000 Rolvsøyveien Post i butikk	19 min	1.7 km





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 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Støynivået
Lite støynivå 88/100



 Gateparkering
Lett 87/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

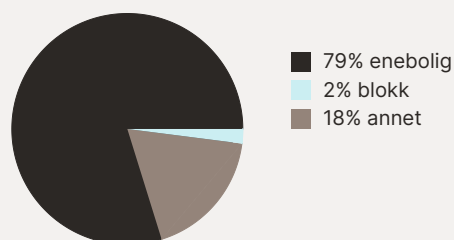
 Vetabekken balløkke 3 min 
Ballspill 0.3 km

 Moa idrettsplass 11 min 
Ballspill, fotball 1 km


 EVO Greåker 4 min 



 MUDO Gym Fredrikstad 7 min 

Boligmasse

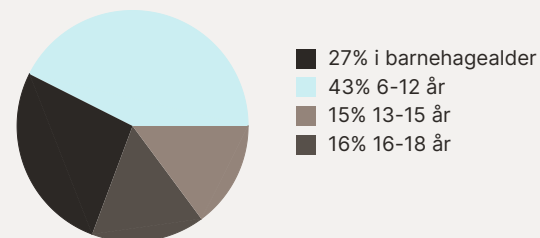


Varer/Tjenester

 AMFI Borg 6 min 

 Apotek 1 Greåker 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

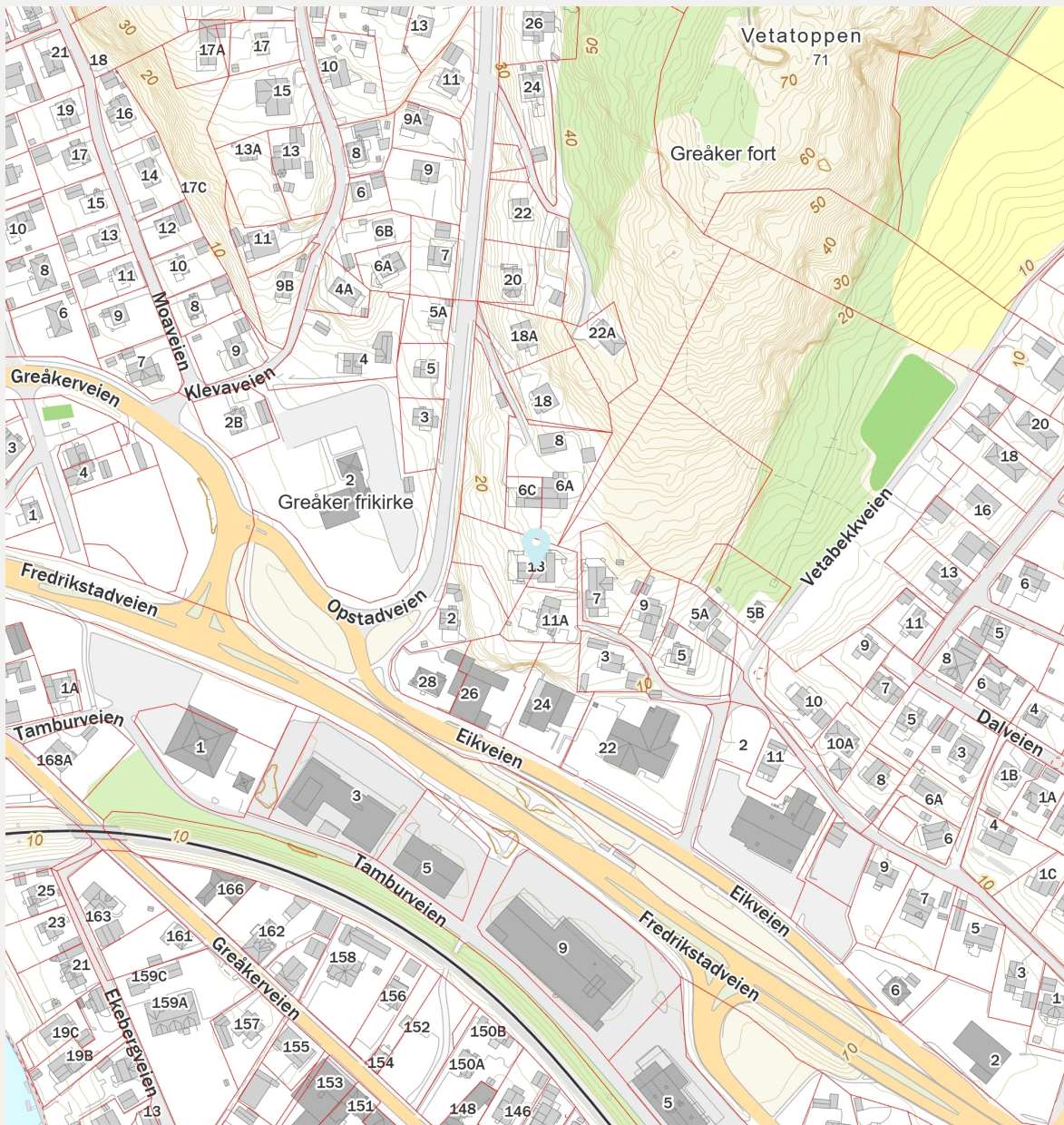
■ Moa/Opstad
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



 Enebolig med hybe/utleiedel

 Vetabekkveien 13, 1718 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

gnr. 2073, bnr. 241

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22602-26052

Eiendomsverdi ref nr: QM9385

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Erik Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med utleiedel/hybel.

Eneboligen har naturlig avtrekk.
Oppvarming via elektrisk gulvvarme på begge badene og entré i begge etasjene, elektrisk varmemefolie på kjøkken og stue i underetasje, ellers 2.stk varmepumper og vedovner.

Flislagt baderom i 1. etasje med standard og konstruksjoner av fra 2023.

Flislagt baderom i underetasjen med standard og konstruksjoner av 2023.

Kjøkken i 1. etasje med innredning med profilerte fronter av ukjent alder.
Laminat benkeplate med keramisk vask.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Gips på vegg bak benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl/frys.

Kjøkken i underetasje med innredning med glatte fronter av ukjent alder.
Laminat benkeplate med planlimt vask i rustfritt stål (sort).
Blandebatteri i rustfritt stål (gull).
Laminerte plater på vegg bak benkeplate.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøl/frys.

Utgang fra stue i 1. etasje til en stor veranda/terrasse over flere nivåer på ca. 151 m²
og utgang fra stue i underetasje til en markterrasse på ca. 21 m²

Baderommet i 1. etasje har innredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Baderommet i underetasje har innredning med heldekkende servant, vegghengt klosett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i 1. etasje.

To utvendig boder på ca. 18,5 m² til sammen.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 6 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med hybe/utleiedel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet 1978, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ifølge kommunale opplysninger er dagens bruk av boligen som enebolig med utleiedel/hybel/sekundærbolig (lukket gjennomgang og fjernet internttrapp) ikke godkjent.

Underetasjen benyttes i dag som en sekundærleilighet, mens kommunen opplyser at eiendommen kun er registrert som enebolig med én boenhet. Det er også gjort endringer på flere rom i begge etasjene forhold til de godkjente tegningene fra 1978.

1. Etasje:

Del av soverom har blitt gang, og trappegang har blitt garderobe.

Underetasje:

Vaskerom har blitt bad/wc, kjølerom og entré har blitt kjøkken, fyrrom har blir garderobe.

Opprettelse av sekundærleilighet eller endret bruk av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d og g, jf. § 20-2.

Eier har oppført nye verandaer/terrasser og inngangsparti. Oppføring av ny terrasse/veranda og inngangsparti er søknadspliktig tiltak etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven (pbl) og Byggesaksforskriften (SAK10). Disse er ikke søkt om

Etter plan- og bygningsloven § 20-1 er oppføring, tilbygging eller vesentlig endring av byggverk søknadspliktig tiltak. Terrasse/veranda og inngangsparti anses som byggverk når de har en slik størrelse, konstruksjon eller høyde over terreng at de ikke omfattes av unntaksbestemmelsene i forskrift

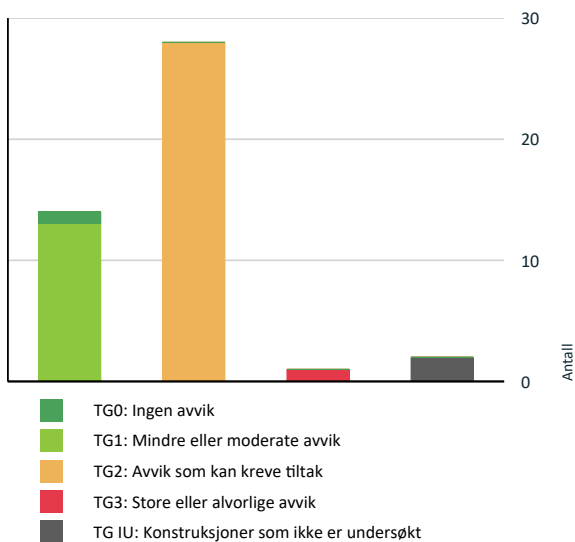
Det anbefales at tiltakene avklares med bygningsmyndigheten i Sarpsborg kommune, da eventuell godkjenning for dagens bruk må foreligge for at boligen skal anses lovlig benyttet i samsvar med offentlig godkjenning, dette gjelder også terrasser/verandaer, inngangsparti og eventuelle bruksendringer av rom i begge etasjene til varige rom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

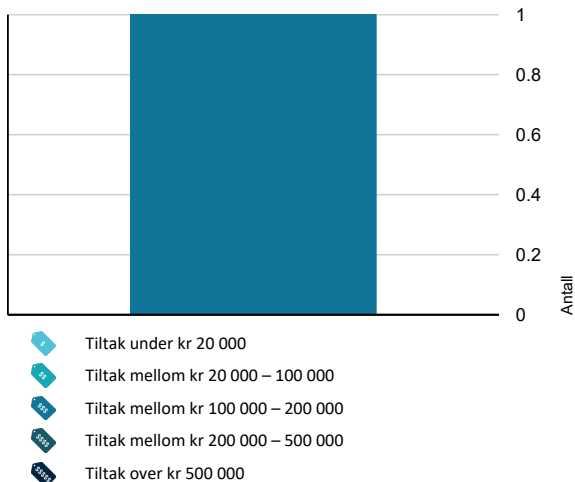
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig med hybe/utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse/verandadør [Gå til side](#)

Utvendig > Markterrasse [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)













Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)




Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Spesialrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBE/UTLEIEDEL



Byggeår
1978

Standard
Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

TC 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Salt-tak taket er tekkt med takstein fra byggeåret.
Eier har hatt tak fornying i 2024.

Eldre undertak.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.

Nødvendige sikringstiltak for sikker adgang til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adgang til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekkning, herunder undertak, lekter og yttertekkning, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekkning som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekkning og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.

Konsekvens:

Når taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker sannsynligheten for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon over tid. Dette gir noe økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og beskyttelse mot fukt, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete feil ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på taktekkingen gjennom jevnlige kontroller og normalt vedlikehold. Ved fremtidige arbeider på taket bør taktekkingen vurderes nærmere, og eventuelle lokale utbedringer utføres ved behov, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.

Konsekvens:

Selv om takpappen er av nyere dato, gir undertakets alder en viss usikkerhet knyttet til videre funksjon og levetid. Aldersrelatert slitasje på undertaket kan over tid påvirke takets samlede tetthet og fuktsikring, uten at det nødvendigvis foreligger synlige skader per i dag.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på undertakets tilstand gjennom jevnlige kontroller, særlig i forbindelse med vedlikehold av taktekking. Ved fremtidige arbeider på taket bør undertaket vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige, lokale utbedringer utføres ved behov.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Nedløpsrør er byttet i nyere tid ifølge eier, ikke takrenner.

Nedløpsrør er ført i bakken noen steder.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:

Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

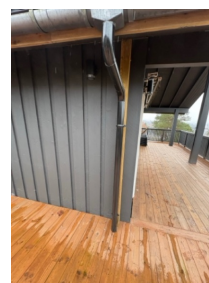
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Det lite lufting bak gammel kledning og noe råte på flere kledningsbord/hjørnekasser/vindskier/over vannbrett mm. Ytterkledningen er flere steder værslitt og har behov for vedlikehold.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert. Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.

Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for ytterveggenes konstruksjon og isolasjon.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens:

Manglende eller begrenset lufting i nedre del av kledningen kan redusere uttørking av fukt og gi økt risiko for fuktpåvirkning og slitasje på kledning og underliggende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak som bedrer luftingen bak kledningen, for eksempel ved lokale tilpasninger i forbindelse med vedlikehold eller fasadearbeider. Tiltak kan gjennomføres gradvis og tilpasses byggets utførelse for å bedre fuktforholdene i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen flere steder.

Konsekvens:

Spredte råteskader indikerer lokal fuktpåvirkning og redusert materialkvalitet i enkelte bord. Forholdet kan over tid medføre videre nedbrytning av kledningen dersom det ikke følges opp, men gir ikke nødvendigvis umiddelbar funksjonssvikt for fasaden som helhet.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berørte bord og samtidig følge opp overflatebehandling og fuktforhold. Tiltakene kan utføres lokalt og inngå som del av normalt vedlikehold.

AVVIK:

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel.

Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktoptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.



📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.

Tilstandsrapport

Det er ikke gangbart gulv på loftet, og videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til inspeksjonsluke og synlige områder fra eksisterende adkomst. Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Det ble registrert noe misfarging/svertesopp på undertak fra inspeksjonsluke.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Loftet lot seg ikke inspiseres fra annet en inspeksjonsluke, da det ikke er noe gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

AVVIK:

Det er noe liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens:

Begrenset lufting i nedre del av konstruksjonen kan redusere uttørking og ventilasjon. Dette gir økt risiko for fuktakkumulering over tid og noe usikkerhet knyttet til materialenes videre tilstand, uten at det nødvendigvis er påvist skader ved befaring.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere muligheten for å forbedre luftingen i nedre kant av konstruksjonen. Tiltak kan tilpasses eksisterende løsning og gjennomføres som lokale forbedringer for å bedre uttørking og funksjon, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Det ble registrert noe misfarging/svertesopp på undertak fra inspeksjonsluke.

Konsekvens:

Misfarging og svertesopp på undertak indikerer at det kan ha vært eller er perioder med høy fuktighet i takkonstruksjonen. Dette kan over tid påvirke treverkets holdbarhet dersom forholdet vedvarer. Forholdet kan også tyde på begrenset ventilasjon eller mindre luftlekkasjer fra underliggende rom.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere ventilasjon i kaldt loft/takkonstruksjon samt vurdere fuktforholdene nærmere. Årsak bør avklares, for eksempel ved kontroll av lufttetthet og eventuelle lekkasjepunkter. Ved behov kan overflater rengjøres og forebyggende tiltak iverksettes for å redusere fuktbelastningen, i tråd med krav til fuktsikring i TEK17.

AVVIK:

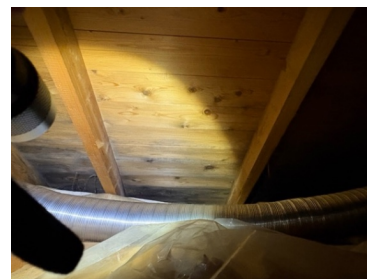
Loftet lot seg ikke inspiseres fra annet enn inspeksjonsluke, da det ikke er noe gangbart gulv. Nærmere undersøkelser bør gjøres.

Konsekvens:

Begrenset tilgjengelighet medfører at loftets tilstand ikke er fullstendig kontrollert. Eventuelle skader eller avvik knyttet til konstruksjon, undertak eller fukt kan derfor ikke utelukkes. Dette gir en viss usikkerhet med hensyn til tilstand og oppfyllelse av krav til sikkerhet og bestandighet etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales å etablere midlertidig sikring eller gangbane for å muliggjøre forsvarlig inspeksjon av hele loftsarealet. Nærmere kontroll bør gjennomføres for å avklare eventuell skade eller behov for tiltak.



Tilstandsrapport

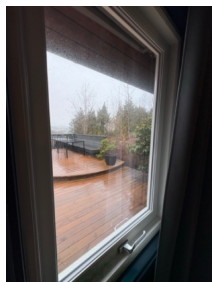
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2022/23 ifølge eier.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.



TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer med tre-rammer og 2-lags fra byggeåret (tre stk).

Vinduer er ellers værslitte og har treverk som er sprukket.

Vindusglass er ellers hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje av så gamle vinduer, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Vinduer er fra byggeåret, er over 20 år gammelt og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens:

Når vinduer har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, øker sannsynligheten for slitasje på rammer, beslag og tetninger. Dette kan over tid medføre redusert tetthet, isolasjonsevne og funksjon, selv om vinduet fremstår brukbart på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på vinduets tilstand gjennom normalt vedlikehold, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Ved tegn til funksjonssvikt eller ved større oppgraderinger bør utskifting vurderes i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Karmene i vinduene er slitte, og det er registrert sprekker i trevirket på eldre vinduer.

Konsekvens:

Slitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre vinduer og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel ved utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltvinduer i forbindelse med fremtidig oppgradering.



! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med glassfelt i begge etasjene, med glassfelt.
Dørene er fra 2023 ifølge eier.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m

! TG 2 Terrasse/verandadør

Beskrivelse

Skyvedører/terrassedører med trerammer og 2-lags fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Skyvedørene i begge etasjene er værslitte/har sprukket opp treverk.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Tilstandsrapport

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av dørens stand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

Terrassedører/skyvedører er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

AVVIK:

Halvparten av forventet levetid er brukt opp på terrassedører/skyvedører fra byggeåret.

Konsekvens:

Alder på terrassedørene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Over tid kan dette gi økt behov for vedlikehold og justering, selv om dørene fremstår funksjonelle i dag.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp terrassedørene med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger kan det vurderes utskifting for å sikre bedre funksjon og tetthet i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Karmene i skyvedører er værslitte utvendig, og det er registrert sprekker i trevirket.

Konsekvens:

Værslitasje og sprekker i karmene er typisk for eldre dører og skyldes normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til redusert tetthet og økt vedlikeholdsbehov, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med vedlikehold, for eksempel utbedring av sprekker og overflatebehandling. Ved mer omfattende slitasje kan det vurderes utskifting av enkeltkomponenter eller dører i forbindelse med fremtidig oppgradering

Tilstandsrapport



TG 1 Ny terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2022 ved soverom.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet brukslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue i 1. etasje til en veranda på ca. 89 m² og til et nedre nivå på ca. 62 m².

Inngangsparti har en stor terrasse i flere nivåer ned til gårdsplassen på ca. 30 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke og betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Rekkverk i tre.

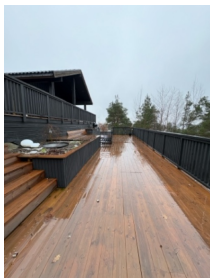
Rekkverkshøyde målt til ca. 102 cm.

Dette er innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



TG 2 Markterrasse

Beskrivelse

Utgang fra stue i underetasjen til en markterrasse på ca. 21 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke og betongkonstruksjoner.

Terrasse gulv er noen værslitt/sprukket opp på markterrasse ved underetasjen. Omfanget er lite.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

AVVIK:

Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel på markterrasse i underetasjen.

Konsekvens:

Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitastjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

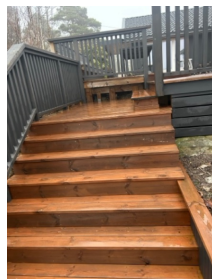
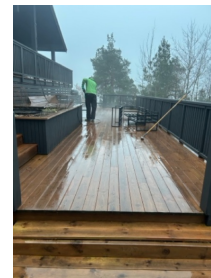
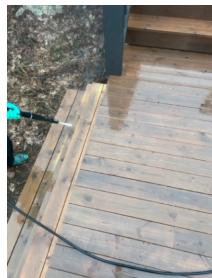
Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i treverk tilknyttet veranda og inngangsparti fremstår med normal alders- og klimabetinget slitasje, men manglende rekkverk på én side flere steder er ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav og medfører økt risiko for fallulykker.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Fliser på begge bad/wc og entré i begge etasjer.
Parkett i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på begge bad/wc.
Ellers malte flater og smartpanel.

Himlinger:

Malte flater og trepanel.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m.

Noen hakk/merker i overflater i begge etasjene.
Det ble registrert flis bom i 1. etasje på gulvfliser i entré.

Grunnmur/leca mur har sprukket i skjøten ved innerbod i kjelleretasjen.

Gulv har gått fra hverandre i skjøter flere steder i underetasjen.

Det mangler lokk på noen lysbrytere.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert flis bom i 1. etasje på gulvfliser i entré.

Overflatene i boligen viser noe tegn på slitasje som er normalt for brukte boliger.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Flere langsgående sprekker i gipsplater i underetasjen.

Grunnmur/leca mur har sprukket i skjøten/hjørne ved innerbod i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er påvist flisbom (hulrom under fliser) i entré i 1. etasje.

Konsekvens:

Flisbom indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens holdbarhet og videre bruk.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på området for endringer eller økt omfang. Ved videre forringelse kan lokale utbedringer, som utskifting eller reetablering av berørte fliser, vurderes uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:

Det ble registrert hakk/merker i overflater som gulv, vegg, dørkarmen og sprekk i overgangener/skjøter.

Konsekvens:

Registrerte merker og hakk i overflater vurderes som normal slitasje ut fra alder og bruk. Sprekk i overgang vegg/tak skyldes ofte mindre bevegelser eller uttørring i materialer. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning og påvirker normalt ikke konstruksjonens funksjon eller sikkerhet.

Tiltak:

Overflater kan utbedres ved sparkling, fuging og overflatebehandling der det er ønskelig av estetiske hensyn. Dersom sprekken utvikler seg eller øker i omfang, bør forholdet følges opp for å avklare om det skyldes bevegelser som krever ytterligere tiltak.

AVVIK:

Grunnmur/leca mur har sprukket i skjøten/hjørne ved innerbod i kjelleretasjen.

Konsekvens:

Sprekk i skjøt/hjørne kan skyldes setninger, bevegelser eller svinn i materialene. Mindre, stabile sprekker har ofte begrenset betydning, men kan gi noe redusert tetthet mot fukt og trekk. Dersom sprekken er i utvikling kan det indikere pågående bevegelser i konstruksjonen. Dette kan påvirke konstruksjonens funksjon over tid og er ikke i tråd med forutsetning om tilstrekkelig sikkerhet og bestandighet etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere om sprekken er stabil ved enkel måling/observasjon over tid. Mindre, stabile sprekker kan normalt tettes med egnet reparasjonsmørtel eller elastisk fugemasse. Ved tegn til pågående bevegelser bør årsak avklares før eventuell utbedring gjennomføres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i trekonstruksjoner/betongkonstruksjoner fra byggeårene.



Tilstandsrapport

Det er registrert en markant kul på gulvet i underetasjen, ukjent årsak sier eier.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert en markant kul på gulvet i underetasjen.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15 mm gjennom flere rom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje:

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Sov:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Underetasje:

Stue:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Sov:

Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er registrert en markant kul på gulvet i underetasjen, ukjent årsak.

Konsekvens:

En markant ujevnhet i gulvet kan skyldes bevegelser i underlaget, oppfukning, svelling i materialer eller feil ved utførelse. Forholdet kan medføre snublefare og redusert brukskvalitet. Dersom årsaken er knyttet til fukt eller konstruktive bevegelser, kan dette over tid påvirke gulvets bestandighet og funksjon. Forholdet er ikke i tråd med krav om tilfredsstillende sikkerhet og varig utførelse etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, herunder kontroll av fukt og underliggende konstruksjon. Videre tiltak avhenger av funn, og kan innebære lokal utbedring av underlag og reetablering av gulvoverflate.

AVVIK:

Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom alle rommene.

Konsekvens:

Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:

Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevner underlag.



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue fra byggeåret i 1. etasje og vedovn i underetasjen i stuen av ukjent alder.

Stålrør som er montert på vedovn i underetasjen, ser ikke fagmessig utført.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stålrør som er montert på vedovn i underetasjen, ser ikke fagmessig utført ut.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Stålrør som er montert på vedovn i underetasjen, ser ikke fagmessig utført ut.

Konsekvens:

Ukorrekt eller mangelfull montering av røykrør kan medføre redusert tetthet og økt risiko for lekkasje av røykgasser. Feil utførelse kan også påvirke brannsikkerheten og er ikke i tråd med krav til sikkerhet ved brann etter TEK. Forholdet bør derfor vurderes nærmere.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av installasjonen for å verifisere at montering, sammenføyninger og avstander til brennbart materiale er utført korrekt. Eventuelle avvik bør utbedres av kvalifisert fagperson slik at anlegget fungerer som forutsatt.



1 To 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betongvegger og utforet vegg med trepanel i underetasjens stue.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg.

Ved hulltaking ble det påvist bruk av svartpapp mot grunnmur.

Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Det ble registrert normale fuktverdier som 27% relativ luftfuktighet (RH).

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 7% fuktighet. Dette er innenfor normale fuktverdier.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel/sponplater på vegger.

Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng der dette var mulig.

Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor, der betongvegger var synlige.

Tilstandsrapport

De fleste flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det påvist bruk av svartpapp mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Ved hulltaking ble det påvist bruk av svartpapp mot grunnmur.

Konsekvens:

Bruk av svartpapp direkte mot grunnmur kan gi begrenset fuktsikring og økt risiko for fuktvandring inn i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til oppfukning av treverk og redusert bestandighet. Løsningen er ikke i tråd med dagens anbefalte prinsipper for fuktsikring etter TEK, og det foreligger en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonens videre fuktforhold.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av veggens oppbygning og fuktforhold. Ved tegn til fukt eller skader bør konstruksjonen utbedres med egnet fuktsperre og luftet løsning mot grunnmur. Tiltakets omfang avhenger av registrert tilstand og eventuell skadeutvikling.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører av nyere tid.

Noen store hakk/merker på innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen innerdører har merker/hakk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Noen innerdører har skader/merker på seg.

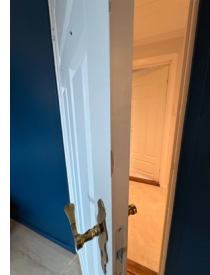
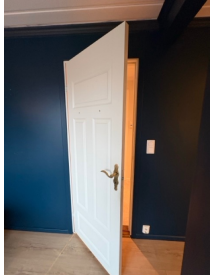
Konsekvens:

Skader og merker på innerdører er i hovedsak av kosmetisk karakter og påvirker normalt ikke funksjonen. Dersom skadene er dype kan de over tid gi slitasje i overflaten og redusert estetisk kvalitet.

Tiltak:

Mindre merker kan utbedres med overflatebehandling eller lokal reparasjon. Ved større skader kan det være aktuelt å skifte dørblad. Tiltak vurderes ut fra omfang og ønsket standard.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra entré.

Flislagt baderom fra 2022/23 i følge eier.

Arbeidene er utført av B.A Mur og Flis AS, eier har fremvist faktura for membran på på begge bad, for rørleggerarbeid BR Rør & Bad AS, samsvarserklæring på bad i 1. etasje, og garantiskjema på varmekabler i underetasjen fra Omikron Elektro AS. Kontakt eier har mer dokumentasjon.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger i dusjonene ellers malte flater.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badetrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 28 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det er observert under befaring at det er noen løse fliser ved terskel (sprekk i fuger) og flisbom noen steder på gulvet.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen gulvfliser ved dørterskel har løsnet/sluppet helt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

AVVIK:

Noen gulvfliser ved dørterskel har løsnet/sluppet helt.

Konsekvens:

Løse fliser kan medføre snubelfare og økt risiko for skade ved belastning. Forholdet kan også indikere mangelfull heft mot underlaget eller bevegelser i konstruksjonen. Dersom området er utsatt for fukt, kan åpne fuger og manglende fliser gi økt risiko for fuktinntrengning. Dette er ikke i tråd med forutsetning om sikker og varig utførelse etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne løse fliser og kontrollere underlaget for tilfredsstillende vedheft og stabilitet. Flisene bør monteres med egnet festemasse, og fuger bør utbedres for å sikre en tett og slitesterk løsning.

AVVIK:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under på gulvet).

Konsekvens:

Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra 2022/23.

Det er vanskelig å konstatere membran i sluket selvom klemring observert, det er forelagt dokumentasjon/faktura på at membran er benyttet på badet. Membran er observert ved dørterskel.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone men ikke sentrert.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende benkeplate med servantbolle.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blandebatteri. Det er montert fordelerskap på vegg i vaskerom.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i himling.
Ingen tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

AVVIK:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens:

Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjon i våtrommet. Dette kan føre til at fukt ikke fjernes tilstrekkelig, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold av overflater.

Tiltak:

Det anbefales å etablere enkel tilluft, for eksempel ved dørspalte eller ventil i eller ved dør, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikten og fuktbelastningen reduseres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. _____

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra kjøkkenet.

Flislagt baderom fra 2022/23 i følge eier.

Baderommet har blitt støpt opp på nytt da, det ikke ble lagt korrekt fall første gangen ifølge eier.

Tilstandsrapport

Arbeidene er utført av B.A Mur og Flis AS, eier har fremvist faktura for membran på på begge bad, for rørleggerarbeid BR Rør & Bad AS, samsvarserklæring på bad i 1. etasje, og garantiskjema på varmekabler i underetasjen fra Omikron Elektro AS.
Kontakt eier for mer dokumentasjon.

Badet bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



UNDERETASJE > BAD/WC

1 To 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger i dusjsonen, ellers malte overflater.

Glatte, malte himlingsplater.

Det er registrert flisbom på flere fliser i dusjsonen.

Normal brukslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsoneens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

AVVIK:

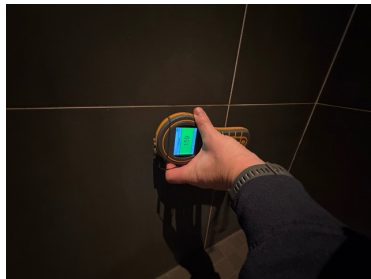
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) på veggfliser i dusjsjonen.

Konsekvens:

Bom bak veggfliser i dusjsjonen indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. I et område med høy fuktbelastning kan dette føre til at fliser løsner eller at fuger sprekker. Dersom bevegelser oppstår, kan det over tid påvirke tettheten i konstruksjonen. Forholdet er ikke i tråd med forutsetning om varig og fuktsikker utførelse etter TEK, og medfører en viss risiko for følgeskader dersom det ikke følges opp.

Tiltak:

Det anbefales å kartlegge omfanget ved kontroll av tilstøtende fliser. Løse eller ustabile fliser bør tas ned og underlaget kontrolleres før remontering. I dusjsjonen bør det særlig påses at underliggende tettesjikt er intakt før ny flis legges.



UNDERETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 50 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Det er observert svertesopp i dusjsjonen, flisbom på gulvfliser flere steder.

Ujevne gulvfliser flere steder, samt at noen gulvfliser er heller ikke på linje og slitte/sprukne flisfuger ved sluk på mosaikk fliser i våtsonen.
Ufagmessig utførelse på gulvfliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

Ujevne gulvfliser flere steder, samt at noen gulvfliser er heller ikke på linje og slitte/sprukne flisfuger ved sluk på mosaikk fliser i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Ujevne gulvfliser flere steder, samt at noen gulvfliser heller ikke er på linje og slitte flisfuger ved sluk på mosaikkfliser i våtsonen.

Konsekvens:

Ujevnt flislagt gulv og manglende linjeføring påvirker det visuelle uttrykket og kan gi mindre tilfredsstillende vannavrenning mot sluk. I våtsoner er korrekt fall og god utførelse viktig for å sikre funksjon. Slitte fuger ved sluk kan over tid svekke overflatens motstand mot vanninntrengning. Forholdet er ikke i tråd med forutsetning om varig og fuktsikker utførelse etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av fallforhold og overflate rundt sluk. Slitte fuger bør renses og fuges på nytt. Dersom det avdekkes utilstrekkelig fall eller svak utførelse, kan lokal omlegging av fliser være aktuelt for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

AVVIK:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens:

Flisbom tyder på mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at fliser sprekker eller løsner ved normal bruk, og gir noe usikkerhet knyttet til overflatens videre holdbarhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på berørte områder for endringer. Ved økt omfang eller løse fliser kan lokale utbedringer eller utskifting av enkeltfliser vurderes, uten at full utskifting nødvendigvis er påkrevd.

AVVIK:

Svertesopp er registrert i dusjsonen.

Konsekvens:

Forekomst av svertesopp indikerer fuktbelastning i overflater, ofte som følge av høy luftfuktighet og begrenset uttørking. Forholdet kan påvirke overflatens utseende og gir noe usikkerhet knyttet til fuktforholdene i dusjsonen, uten at det nødvendigvis innebærer skjulte konstruksjonsskader.

Tiltak:

Det anbefales å rengjøre berørte overflater og sikre tilstrekkelig ventilasjon og uttørking etter bruk. Ved vedvarende forekomst bør årsaken vurderes nærmere, og eventuelle enkle tiltak for å bedre fuktforholdene gjennomføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker i mosaikkfliser i dusjsonen.

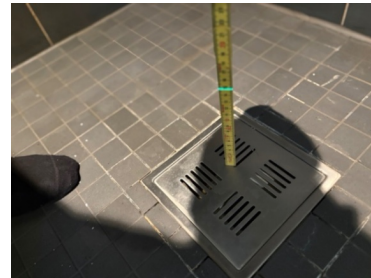
Konsekvens:

Riss og sprekker i fuger i dusjsonen kan føre til at vann lettere trenger ned i underliggende konstruksjon. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert bestandighet dersom tettesjiktet påvirkes. Forholdet er ikke i tråd med forutsetning om fuktsikker og varig utførelse etter TEK, og bør følges opp.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne løse eller skadede fuger og fuge på nytt med egnet materiale. Før utbedring bør det kontrolleres at flisene sitter fast og at underlaget fremstår stabilt. Ved mistanke om skade på tettesjikt bør nærmere undersøkelser vurderes.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra 2022/23.

Membran med ukjent utførelse, klemring observert.
Veldig oversiktlig sluk, da det er støpt opp flere ganger for repressjon av gulv og fall.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone men ikke sentrert.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er vanskelig å konstatere membran i sluket, men det er forelagt dokumentasjon/faktura på at membran er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

AVVIK:

Det er vanskelig å konstatere membran i sluket, men det er forelagt dokumentasjon/faktura på at membran er benyttet.

Konsekvens:

Manglende synlig bekreftelse av membran i sluk gir en viss usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i overgangen mellom gulv og sluk. Dette området er særlig utsatt for fuktbelastning. Forelagt dokumentasjon reduserer usikkerheten, men uten visuell bekreftelse kan det ikke fullt ut verifiseres at løsningen er utført i henhold til krav om fuktsikring etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales å oppbevare fremlagt dokumentasjon som del av boligens FDV. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til lekkasje, bør sluktilkoblingen kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/WC

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blande batteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blande batteri.
Det er montert fordelerskap på vegg i teknisk-rom/bod utvendig.

Innredning har normal brukslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



UNDERETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel, noe liten.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt liten tilluftsspalte ved dør til badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

AVVIK:

Litt liten tilluftsspalte ved dør til badrom.

Konsekvens:

Begrenset tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og gi dårligere luftutskifting i rommet. Dette kan føre til økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter dusjing. Forholdet kan påvirke rommets inneklima og er ikke i tråd med forutsetning om tilfredsstillende ventilasjon etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales å øke tilluftsspalten under dør eller etablere annen løsning for tilstrekkelig lufttilførsel. Tiltaket vil bidra til bedre luftgjennomstrømming og mer effektiv ventilasjon av baderommet.

UNDERETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med helstøpt keramisk kum.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Luftespalte på kjøleskap mangler både oppe å nede, samt noen hakk og merker på fronter.

Magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalte på kjøleskap mangler både oppe og nede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

AVVIK:

Luftespalte på kjøleskap mangler både oppe og nede.

Konsekvens:

Manglende ventilasjon rundt kjøleskapet kan føre til varmeoppbygging og redusert kjøleeffekt. Dette kan medføre økt energibruk og raskere slitasje på komponenter. Forholdet er ikke i tråd med forutsetning om forsvarlig installasjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i henhold til produsentens anvisninger, eksempelvis ved ventilasjonsåpning i sokkel og fri åpning i topp for luftgjennomstrømming. Dette vil sikre bedre drift og levetid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, glatte fronter av ukjent alder.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål i stort.

Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettopsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det er ikke etablert annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

Konsekvens:

Kullfilterventilator gir begrenset bortføring av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og luft i kjøkkenområdet, samt noe redusert inneklime, uten at det nødvendigvis medfører akutte problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av forsert avtrekk fra kokesonen, for eksempel avtrekk til det fri eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å bedre funksjon og inneklime, i tråd med gjeldende krav i TEK.

SPESIALROM

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom - Adkomst fra entré.

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Eier har lagt nytt vinylgulv og montert sluk på vaskerommet. Dette arbeidet er gjort på egeninnsats.

Vaskerommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Vinylbelegg på vaskerommet med konstruksjoner og utførelse av ukjent alder.

Det er registrert en del knirk i gulvspenen under vinylbelegg.

Vaskerommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Vaskerommet fra denne perioden er normalt ikke utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.

Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering. Vaskerommet konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent.

Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Vaskerommets underliggende konstruksjoner har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Vaskerommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år. Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

AVVIK:

Vaskerommet har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.

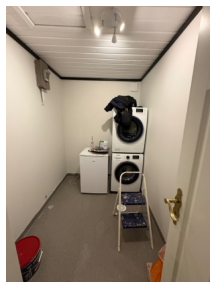
Konsekvens:

Når et vaskerommet har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldersrelatert slitasje på tettesjikt, overflater og tekniske installasjoner. Selv om vaskerommet kan fremstå funksjonelt ved befarings, gir alderen økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fuktsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp vaskerommet med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold.

Ved oppgraderinger eller ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra oppgradering av bolig.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg på vaskerom og i utvendig bod/teknisk rom.

Adkomst via luke på vaskerom og utvendig bod/teknisk-rom under inngangsparti.

På kjøkkenene i begge etasjene er det rør i rør og plastrør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og innvendig bod i underetasjen.

Det mangler mansjetter i overgang/tettemuffer mellom vannrør og varerør/ytterør på begge kjøkken.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

AVVIK:

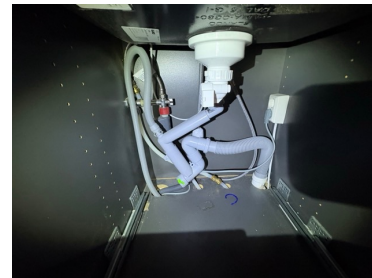
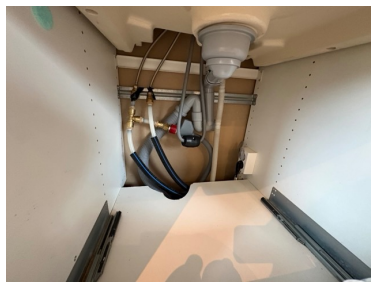
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system ved kjøkkenet.

Konsekvens:

Manglende tettemuffer kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes korrekt til fordelerskap eller synlig sted. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid. Forholdet er ikke i tråd med forutsetning om sikker vanninstallasjon og fuktsikring etter TEK.

Tiltak:

Det anbefales å montere godkjente tettemuffer i enden av varerørene slik at systemet fungerer som forutsatt. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger for å sikre korrekt og tett løsning.



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

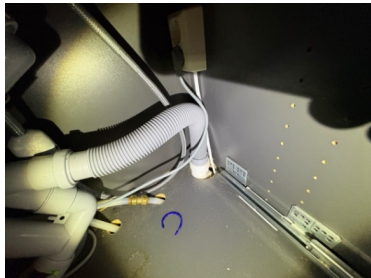
Konsekvens:

Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad.
Det er ikke observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter i underetasjen og avtrekk ut i det fri i 1. etasje.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettopsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

📍 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert vegghengt varmepumpe i stue i begge etasjene.
Varmepumpe i 1. etasje er ny i 2024 ifølge eier.
Varmepumpe i underetasje har ukjent alder, det er ikke kjent om denne har fått service.
Innedel er plassert på vegg i stue, og utedel/motorenhet er lokalisert på yttervegg.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved anlegget.

Varmepumper forutsetter regelmessig ettersyn og service for å opprettholde forventet funksjon og levetid.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, kapasitet, ytelse, drift over tid, servicehistorikk, vedlikehold, garantiforhold, dokumentasjon, elektrisk tilkobling, kondensavløp og skjulte komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG2 gjelder varmepumpe i underetasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral/varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens:

Når varmesentral/varmepumpe har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker sannsynligheten for slitasje, redusert effekt og behov for reparasjoner. Det kan også medføre noe høyere energiforbruk sammenlignet med nyere anlegg. Det må påregnes at utskifting kan bli aktuelt innen en begrenset tidshorisont. Forholdet er aldersrelatert og normalt, men innebærer fremtidig kostnadsrisiko.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig service og funksjonskontroll for å opprettholde driftssikkerhet og effektivitet. Videre bør det tas høyde for fremtidig utskifting i vedlikeholdsplan og budsjett.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

2. stk varmtvanns bereder plassert i innvendig bod i underetasjen.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 2022 ifølge eier.

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks med bryter.

Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.

Som et generelt forebyggende tiltak anbefales det å installere lekkasjvarsler med automatisk stoppventil på vannrør for å redusere risiko for vannskader.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell effekt av lekkasjvarsler eller manglende sluk er ikke vurdert eller verifisert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsrapport

Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.

Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i utvendig bod/teknisk-rom.
Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet er byttet oppgradert i 2023/25.

Det er utført visuell kontroll av det elektriske anlegget, datert 26.02.2026 av Glomma Elektriske AS. Det foreligger samsvarserklæring.

Det foreligger også samsvarserklæring for varmekabler på begge badene, samt montering av EL-billader datert 26.10.2022 av ABC Elektro Team AS.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

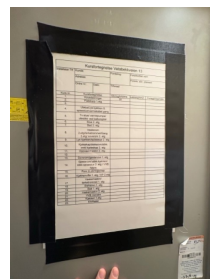
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Ser fjell i dagen flere steder.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Dreneringen er skjult under bakken da det er støpt såle og kun et område som er under bakken, her er det ikke mulig å kontrollere, da den gamle trappen til inngangspartiet står her.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.

Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er passert. Boligen er oppført med støpt såle uten kjeller.

Konsekvens:

For boliger med støpt såle uten underetasje er dreneringsløsningen normalt enklere enn ved kjellerkonstruksjoner, og fuktbelastningen mot bygget er ofte mindre. Likevel tilsier alder på dreneringen at funksjonen kan være noe redusert sammenlignet med nyere løsninger, og gir en viss usikkerhet knyttet til håndtering av overflate- og grunnvann over tid.

Tiltak:

Det anbefales å sikre gode terrengfall bort fra bygningen og at overflatevann ledes effektivt vekk fra sålen. Ved tegn til fuktpåvirkning kan det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle lokale tiltak, uten at full utskifting av dreneringen nødvendigvis er påkrevd.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong/leca.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Det er registrert noen løs puss flere steder på grunnmuren.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens:

Sprekkdannelser i grunnmur kan skyldes setninger, temperaturpåvirkning eller normal aldring av materialene. Forholdet gir en viss usikkerhet knyttet til fuktinntrengning eller videre utvikling, men indikerer ikke nødvendigvis konstruktiv svikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på sprekken over tid for å avklare om de er stabile. Ved tegn til økende omfang eller fuktpåvirkning kan det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle lokale utbedringer i tråd med dagens krav i TEK

AVVIK:

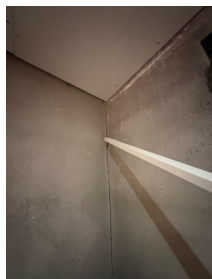
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens:

Løs puss indikerer redusert heft mellom puss og underlag, ofte som følge av fukt, bevegelser eller normal aldring. Forholdet kan over tid føre til videre avskalling og behov for vedlikehold, men gir ikke nødvendigvis indikasjon på konstruktive skader.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet reparasjon. Samtidig bør eventuelle årsaker til redusert heft vurderes for å begrense videre utvikling, i tråd med dagens krav i TEK.



Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og skrående tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vannrette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Tilstandsrapport

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og/eller konstruksjoner som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Befaringen er utført som nivå 1-inspeksjon (visuell og ikke-inngripende), og det er ikke gjort inngrep i konstruksjoner eller flytting av utvendige masser.

På denne bakgrunn har det ikke vært mulig å inspisere eller vurdere tilstand og utførelse for de aktuelle bygningsdelene. Der dokumentasjon ikke foreligger, må det legges til grunn at ledningene kan være fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette innebærer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

AVVIK:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

Konsekvens:

Alder på de utvendige vann- og avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om det ikke er registrert funksjonssvikt, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig drift og behov for vedlikehold.

Tiltak:

Det anbefales å følge opp ledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av vann- eller avløpssystemet, eller i forbindelse med gravearbeid på eiendommen, kan det vurderes fornyelse eller utskifting av deler av ledningene for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

! TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Boligen har tidligere hatt sentralfyringsanlegg tilknyttet nedgravd oljetank i stål fra byggetiden.

Selve fyringsanlegget (oljefyr/kjel og tilhørende installasjoner inne i bygget) er nå demontert og fjernet av nåværende eier. Anlegget er frakoblet, og det foreligger ikke lenger sentralfyr basert på olje i boligen.

Oppvarming med fossil olje eller parafin ble forbudt i Norge fra 01.01.2020. Den nedgravde oljetanken, som ligger under gårdsplassen, er ikke i bruk. I henhold til gjeldende regelverk og kommunale bestemmelser skal nedgravde oljetanker som tas permanent ut av drift enten:

- tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon, eller
- tømmes og rengjøres og fylles med godkjente masser (for eksempel sand eller skum) etter kommunal tillatelse der oppgraving ikke er hensiktsmessig, eller
- eventuelt bygges om for bruk med biofyringsolje dersom dette er teknisk og regelmessig tillatt.

Sanering skal utføres av godkjent foretak med nødvendig kompetanse. Dette innebærer normalt tømming av restolje og bunnslam, innvendig rengjøring, gassmåling og dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse. Eventuelle forurensede masser skal håndteres i henhold til forurensningsregelverket. Tanken skal meldes til kommunen når den tas permanent ut av bruk.

Det kan påløpe kostnader knyttet til tømming, oppgraving, tilbakefylling, istandsetting av gårdsplass samt eventuell miljøsanering dersom det avdekkes forurensning.

Kjøper overtar det fulle ansvaret og risikoen knyttet til den nedgravde oljetanken, herunder ansvar for videre oppfølging, myndighetskrav og alle kostnader forbundet med forskriftsmessig håndtering og eventuell fjerning av tanken

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.



Tilstandsrapport

AVVIK:

Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens:

Eldre oljetanker har økt risiko for korrosjon og lekkasje. Dette kan medføre forurensning av grunn og eventuelt pålegg fra kommune om opprydding.
Kostnader knyttet til sanering og eventuell masseutskifting må påregnes.

Tiltak:

Oljetank bør tømmes, rengjøres og fjernes av godkjent foretak. Alternativt kan den forskriftsmessig saneres og fylles igjen dersom den ikke skal tas opp.
Arbeidet bør dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens:

Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper på begge sider.

Konsekvens:

Manglende rekkverk på begge sider reduserer sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det foreligger økt risiko for fall, spesielt ved glatt føre. Forholdet er ikke i samsvar med krav til sikkerhet i TEK.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk på begge sider av trappen i henhold til gjeldende krav i TEK. Rekkverk bør ha tilstrekkelig høyde og utforming som gir godt grep og sikker bruk.

AVVIK:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens:

Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet knyttet til innemiljø og helse, da forhøyede radonverdier kan forekomme uten at dette er dokumentert. Dette er ikke i tråd med krav i TEK om radonforebyggende tiltak.

Manglende rekkverk på utvendig trapp reduserer sikkerheten ved bruk og øker risikoen for fallulykker, særlig ved glatt føre. Forholdet er ikke i samsvar med krav til sikker bruk etter TEK.

Samlet innebærer forholdene økt risiko knyttet til både helse og personsikkerhet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivå. Ved forhøyede verdier må det etableres egnede radonreduserende tiltak i tråd med TEK.

Det anbefales å montere rekkverk på utvendig trapp i henhold til gjeldende krav til høyde og utforming for å sikre trygg bruk.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/213 m²

Enebolig med hybe/utleiedel: 2 Entré, 2 Bad, 2 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Garderobe, Toalettrom, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med hybe/utleiedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med hybe/utleiedel	Kr.	5 900 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **5 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 500 000

Beregnet tomteverdi **Kr.** **500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **6 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

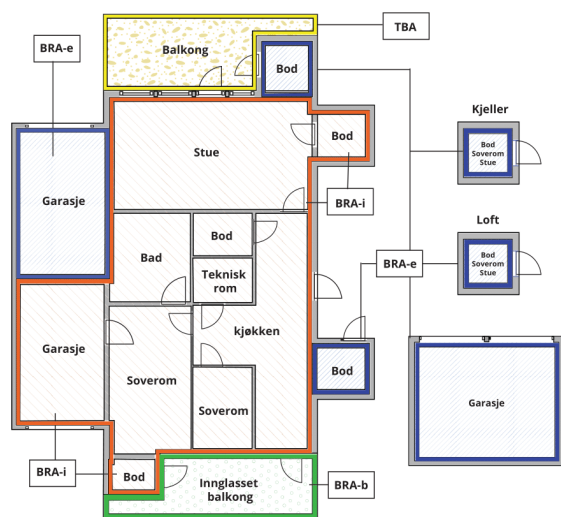
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig med hybe/utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	131			131	151
Underetasje	82	17		99	21
SUM	213	17			172
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/wc, to soverom, kjøkken, stue, garderobe, vaskerom		
Underetasje	Entré, bad/wc, kjøkken, to bod, soverom, garderobe, stue	To utvendige boder	

Kommentar

Enebolig over 2 plan med utleiedel.

1 Etasje:

Entré, vaskerom, bad/wc, to soverom, garderobe, kjøkken og stue.

Underetasje:

Entré, to boder, bad/wc, soverom, garderobe, kjøkken og stue.

Utgang fra stuen i 1. etasje til to store veranda/terrasser på til sammen ca. 151 m² med inngangsparti på ca. 30 m²

Utgang fra stuen i underetasjen til en markterrasse på ca. 21 m².

En stor utvendig bod/ på ca. 17 m² og en mindre bod/teknisk rom under inngangsparti.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømming.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet 1978, men disse stemmer ikke med dagens bruk.

Ifølge kommunale opplysninger er dagens bruk av boligen som enebolig med utleiedel/hybel/sekundærbolig (lukket gjennomgang og fjernet interntrepp) ikke godkjent.

Underetasjen benyttes i dag som en sekundærleilighet, mens kommunen opplyser at eiendommen kun er registrert som enebolig med én boenhet. Det er også gjort endringer på flere rom i begge etasjene forhold til de godkjente tegningene fra 1978.

1. Etasje:

Del av soverom har blitt gang, og trappegang har blitt garderobe.

Underetasje:

Vaskerom har blitt bad/wc, kjølerom og entré har blitt kjøkken, fyrrom har blitt garderobe.

Opprettelse av sekundærleilighet eller endret bruk av rom fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d og g, jf. § 20-2.

Eier har oppført nye verandaer/terrasser og inngangsparti. Oppføring av ny terrasse/veranda og inngangsparti er søknadspliktig tiltak etter bestemmelsene i Plan- og bygningsloven (pbl) og Byggesaksforskriften (SAK10). Disse er ikke søkt om

Etter plan- og bygningsloven § 20-1 er oppføring, tilbygging eller vesentlig endring av byggverk søknadspliktig tiltak. Terrasse/veranda og inngangsparti anses som byggverk når de har en slik størrelse, konstruksjon eller høyde over terreng at de ikke omfattes av unntaksbestemmelsene i forskrift

Det anbefales at tiltakene avklares med bygningsmyndigheten i Sarpsborg kommune, da eventuell godkjenning for dagens bruk må foreligge for at boligen skal anses lovlig benyttet i samsvar med offentlig godkjenning, dette gjelder også terrasser/verandaer, inngangsparti og eventuelle bruksendringer av rom i begge etasjene til varige rom.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Marius Eriksen	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2073	241		0	1165.8 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Vetabekkveien 13

Hjemmelshaver

Eriksen Marius, Hotvedt Sindre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med store terrasser med attraktiv, sentral beliggenhet på Greåker. Eiendommen ligger i enden av blindvei i et godt etablert og rolig bo-område på Greåker. Gode solforhold med utsikt, her er det nærhet både barne- og ungdomsskole på Tindlund, samt flere barnehager.

Kort gåavstand til Greåker VGS. På Greåker finner vi både Greåker IF sitt flotte fotballanlegg på Moa i tillegg til at Tindlund Håndball og Greåker Innebandyklubb som holder til i Tindlundhallen.

På Greåker har vi Kiwi nærbutikk, apotek, diverse servicefasiliteter, Nøstetrøst Garnforretning, Cherie`s pizza, solarium, bilforretning, dekkverksted/ dekkhotell, 2 treningscenter, Helsehuset Greåker med fysioterapi, Olav`s Pub, samt mye mer å tilby.

Greåker ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig med kort avstand til både Sarpsborg sentrum, Kalnes Sykehus, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum.

Det er sykkelavstand til Tunevannet med fine tur og bademuligheter.

Flotte skogsområder i nærheten for lek og rekreasjon.

Sarpsborg sentrum og byens fasiliteter ligger ca. 5 km unna.

Svært gode bussforbindelser til begge byene og til Kalnes.

Glommastien går forbi her og følger Glomma.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt på 1.116 m².

Tomten er opparbeidet og består av beplantning i egne hage.

Parkering på egen asfaltert gårdsplass.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Eneboligen er oppført i 1978 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Eneboligen har ferdigattest datert: 20.02.1978.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på eneboligen.

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongplate på grunn med grunnmur av lecamur som har pussede flater.

Yttervegger av bindingsverk med stående trepanel. Boligen har sal-tak konstruksjoner tekket med takstein.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder. Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekviert/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstands vurderes ikke. Opplystingen er ikke uttømmende. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).



Forutsetninger

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring

Vetabekkveien 13, 1718 GREÅKER

04 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Vetabekkveien 13

Postadresse

Vetabekkveien 13

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden Januar 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 27891328

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Marius

Selger

Hotvedt, Sindre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

varmekabel på bad i 1. etasje gikk i stykker, ny varmekabel er lagt, støpt og flislagt på nytt.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nye bad

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Smurt membran, støpt og flislagt på bad i 1. og 2. etasje.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

B.A. mur og flis

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Varmekabler

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

varmekabel på begge bad

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glomma Elektriske

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade



3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

hatt et lite hull i taket ved en gradrenne der det var noen knuste takstein. Etter takfornyng i 2024 har det ikke vært noe problem med taket

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Takfornyng

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takfornyng

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Morten Fixit

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Malt Fasade

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt hele fasaden

4.3.1 Navn på arbeid

Nye vinduer

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utskifting av vinduer

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eier

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

El-arbeider

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler og sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glomma Elektriske

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Vann og Avløp

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye fordelerskap og rør i rør system

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Br Rør og Bad AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er frakoblet, ikke tømt eller sanert.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Varmepumpe

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny varmpumpe i 2. etasje

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Installatøren AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tettet igjen gammelt ildsted i 1. etasje og montert gulvstående peis

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

En råtten bjelke i golv under soverom i 2. etasje, alt ble fjernet og skiftet ut under renoveringen av golv på soverom og himling i 1. etasje. det var også noe maur i denne bjelken, etter befaring med skadedyrkontrollør ble det konkludert med at dette ikke var skadedyr kun vanlig sukkermaur og ved fjerning av den råtne bjelken ble også maur borte. all himling i bad, kjøkken og spisesue har vært revet i 1. etasje og resten av bjelkelaget er i god stand.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen har ingen trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. 1. etasje fremstår som en egen separat hybel.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planer med ny 109 vei, påvirker ikke boligen, men er i nærområdet.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46672618



Reguleringsbestemmelser

Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Rolvsøysund–Alvim

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

Sarpsborg kommune



DATO: 28.01.2019, REVIDERT 04.05.2023
AVD/SEKSJON: SAMFERDSEL

NASJONAL AREALPLAN-ID: 3003 21060
VEDTAKSDATO SARSPBORG BYSTYRE: 15.06.2023

FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å sikre areal for utvidelse av fylkesveg 109. Veganlegget skal prioritere kollektivtrafikk, syklist og gående.

REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 28.03.2019, sist revidert 04.05.2023.

For bestemmelsesområder som ligger utenfor permanent plangrense er det vist reguleringsformål i gjeldende reguleringsplaner. For uregulerte områder er det generert underliggende formål fra kommuneplanen. For underliggende formål gjelder bestemmelser og hensynssoner i de respektive reguleringsplanene. Båndleggingen som midlertidig bygge- og anleggsområde gjelder foran bestemmelsene i disse planene fram til den blir opphevet ved vedtak. Underliggende formål har ikke feltnavn.

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl.). Tall i parentes angir SOSI-kode i reguleringsplankartet.

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

1.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, nr. 2

Kulvert på hovednett for sykkel	o_SHS1	(2050)
Kulvert for offentlig gang- og sykkeltrafikk	o_SGS5,7,11	(2015)
Vann- og avløpsnett	o_VA1	(2140)

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

1.2 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1

Boligbebyggelse	B1-15	(1100)
Forretning	BF1	(1150)
Undervisning	U1-2	(1162)
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	BAT1-2	(1169)
Næringsbebyggelse	N1-3	(1300)
Offentlig og privat tjenesteyting/kontor/forretning	FKB1	(1813)

1.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2

Offentlig kjøreveg	o_SKV1-17	(2011)
Felles kjøreveg	f_PKV1	(2011)
Offentlig fortau	o_SF1-6	(2012)
Offentlig gang- og sykkelveg	o_SGS1-26	(2015)
Annen veggrunn, grøntareal	o_SVG	(2019)
Hovednett for sykkel	o_SHS1	(2050)
Kollektivholdeplass	o_SKH1-6	(2073)
Kombinert formål annen veggrunn/landbruk	SL1	(2900)

- | | | | |
|-----|---|-----------|--------|
| 1.4 | Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 3 | | |
| | Landbruk | L1 | (5110) |
| 1.5 | Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med annen veggrunn, tekniske anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 og 6 | | |
| | Elveområdet i Rolvsøysund med pilarer for eksisterende og ny Rolvsøysund bru | VAA1-2 | (6900) |
| 1.6 | Hensynssoner | | |
| | Pbl. § 11-8 a, c og d, jf. § 12-6 | | |
| | Sikringssone | | |
| | Frisikt | H140_1-8 | (140) |
| | Faresone | | |
| | Ras- og skredfare | H310_1-14 | (310) |
| | Høyspenningsanlegg | H370_1 | (370) |
| | Infrastruktursone | | |
| | Krav vedrørende infrastruktur | H410_1-3 | (410) |
| 1.7 | Bestemmelsesområder | | |
| | Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 6 | | |
| | Midlertidig bygge- og anleggsområde | | # |

Vertikalnivå 3 (over terrengnivå)

- | | | | |
|-----|--|---------|--------|
| 1.8 | Samferdsel og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 | | |
| | Offentlig kjørebru | o_SKV1 | (2010) |
| | Offentlig bru for gang- og sykkeltrafikk | o_SGS15 | (2015) |
| | Offentlig bru på hovednett for sykkel | o_SHS1 | (2050) |

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Pbl. § 12-7, nr. 10

- 2.1 Gang- og sykkelveger o_SGS1-27 og hovednett for sykkel o_SHS1 skal ferdigstilles fram til Alvim samtidig med bygging av nye kjørefelt på o_SKV1 (fv. 109) fram til Nye Tindlundvei.
- 2.2 Før anleggsarbeidet på fv. 109 kan starte opp skal det være utarbeidet planer for trafikkavvikling på fylkesvegen og tilknyttet vegnett i anleggsperioden. Planen skal legges fram for kommunal vegmyndighet i Sarpsborg kommune.
- 2.3 Plan for ytre miljø (YM-plan) ved veganlegget skal forelegges for kommunal landbruksmyndighet i Sarpsborg kommune og Statsforvalteren før byggestart på veganlegget, jf. punkt 3.5.

- 2.4 Alle vendehammere som er vist i reguleringsplanen skal opparbeides før de respektive kryssene mellom fv. 109 og lokale veger kan stenges.
- 2.5 Før brua over Grålumveien kan stenges skal det være etablert ny eller midlertidig tverrforbindelse i plan med fv. 109.
- 2.6 Før Strømsæthers vei kan flyttes skal det være etablert midlertidig atkomst eller foreligge annen avtale om atkomst til boliger som ikke kan kjøre rundt Yvenåsen i anleggsfasen.
- 2.7 I den grad det er mulig skal lokale støytiltak ved eksisterende bebyggelse bygges ved oppstart av øvrige arbeider på veganlegget.
- 2.8 Signalregulering av krysset mellom Ordfører Karlsens vei og fv. 109 skal gjennomføres senest samtidig med o_SHS1.

FELLESBESTEMMELSER

Hensyn til miljø, støy og forurensning

Pbl. § 12-7, nr. 3 og 12

3.1 Støy og ny bebyggelse

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for deler av fasaden.

Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

3.2 Støy og eksisterende bebyggelse

Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene i driftsfasen skal i tillegg tilfredsstille kravene til innendørs lydnivå i byggeteknisk forskrift / NS 8175.

For eiendommer som etter de fastlagte støyskjermingstiltakene langs veg får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 og/eller krav til innendørs lydnivå, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at

kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan det etter tiltak aksepteres mindre avvik fra anbefalte grenseverdier.

3.3 Støy og vibrasjonsforhold i anleggsfase

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (kap. 6), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder M-128/M-2061. Tilsvarende legges NS 8141 til grunn for vibrasjoner fra bygg- og anleggsarbeider.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 er veiledende.

Dersom det planlegges arbeider med sprenging, pigging, knusing av stein og andre arbeider som genererer støy og støv skal det utarbeides en plan for gjennomføringen som omfatter støy- og støvdempende tiltak. Planen skal forelegges for Sarpsborg kommune ved søknad om igangsettelsestillatelse.

3.4 Støydempende konstruksjoner

Støyskjermer og voller vist på plankart er angitt med maksimal høyde på O-tegninger i teknisk detaljplan. Dersom det under byggeplanarbeidet viser seg at støygrenser i T-1442/2021 blir oppfylt med lavere skjermhøyder, kan høyden på skjermene og vollene reduseres. Dersom andre lokale tiltak tilfredsstiller kravene i retningslinjen kan voll eller skjerm utgå.

Dersom det er tilstrekkelig plass innenfor areal regulert til annen veggrunn kan en velge voll der det i planen står skjerm, alternativt benytte skjerm i stedet for eller i kombinasjon med voll.

3.5 Plan for ytre miljø

Det skal utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) i henhold til veileder fra Statens vegvesen. YM-planen skal som et minimum gi føringer for følgende:

- Massehåndtering
- Tiltak for å minimere risiko for spredning av fremmede arter
- Inngrepsgrenser rundt verdifulle naturmiljølokaliteter og kulturminner
- Prinsipper for revegetering
- Terrenginngrep og avrenningsforhold knyttet til bekker/vassdrag
- Ved nærføring til Alvindammen og Alvimbekken skal en tilstrebe å fjerne minst mulig kantvegetasjon. Der kantvegetasjon blir berørt skal det legges til rette for rask revegetering med stedegne arter.

3.6 Kulturminner

Pbl § 12-7, nr. 6

Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven).

3.7 **Universell utforming**

Pbl § 12-7, nr. 4

På offentlig gangvegnett og kollektivholdeplasser skal alle arealene være universelt utformet. Kravet gjelder ikke for snarveger og for midlertidige gangvegløsninger.

3.8 **Matjord**

Pbl § 12-7, nr. 2

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket, skal matjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i byggeplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av jorda skal beskrives i plan for Ytre miljø og sikres i kontrakt med entreprenør. Matjorda skal så langt som mulig benyttes innenfor planområdet til reetablering av jordbruksareal.

3.9 **Forurensing i grunnen**

Pbl § 12-7, nr. 3

Før det foretas bygge- og gravearbeider (herunder gbnr: 2076/503/0 og 2076/39/0) skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til gjeldende forurensningsforskrift.

3.10 **Kvikkleire**

Pbl § 12-7, nr. 12

Det er registrert kvikk- og/eller sprøbruddsleire i forbindelse med grunnundersøkelser knyttet til veganlegget. Slike masser kan finnes utenfor hensynssonene også i andre deler av planområdet, og enhver utbygger plikter å dokumentere tilstrekkelig stabilitet ved ev. anleggsarbeider eller byggeprosjekt.

3.11 **Måleregler**

Målereglene i byggteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen. Plankartet har en målnøyaktighet på +/- 1 m.

Der plan- eller formålsgrenser følger usikre eiendomsgrenser skal slike avgrensninger følge endelige eiendomsgrenser etter kartforretning.

For områder der reguleringsbestemmelser fra eldre planer gjøres gjeldende skal målereglene for grad av utnyttning følge reglene på det tidspunktet de aktuelle planene ble vedtatt, såfremt disse ikke er i konflikt med nyere kommuneplan.

3.12 **Hensyn til jernbane**

Alle tiltak nærmere jernbanespor enn 30 meter skal godkjennes av Bane NOR, jf. jernbaneloven § 10. Bruk av kraner og løfteinstallasjoner i samme område må godkjennes særskilt. Ved søknad om tiltak skal grunnstabilitet for jernbane være utredet og dokumentert.

3.13 **Estetisk utforming**

Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet i veganlegget, spesielt i Greåker sentrum og på gang- og sykkelbrua over Rolvsøysund. «Premissnotat for

utforming – Bypakke Nedre Glomma, 06.07.2018» skal være veiledende med hensyn til valg og bruk av vegetasjon, materialer, belysning og møblering.

3.14 **Utforming**

Prinsipper for utforming og detaljering av anlegg som skal bygges i forbindelse med fylkesveien fremgår av teknisk plan; C, D, F, J, K og O-tegninger, datert 17.3.2023.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl § 12-7, nr. 1, 2, 4, 5 og 7

4.1 **Fellesbestemmelser**

Ved motstrid mellom bestemmelser i eldre reguleringsplaner som videreføres og gjeldende kommuneplan for Sarpsborg gjelder kommuneplanen foran.

4.2 **Boligbebyggelse B1-15**

Område B1-15 omfatter hele eller deler av boligeiendommer som blir berørt av vegutbyggingen, samt restarealer som tidligere har vært regulert til vegformål.

Område B/SVG8-15 omfatter deler av gbnr. 2078/136, 2078/15, 2078/141, 2078/144, 2075/258, 2076/339 og 2076/505. Etter at veganlegget er bygget ut kan områdene benyttes til boligformål.

For områdene B1-15 gjelder bestemmelser for boliger i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.3 **Forretning BF1**

For områdene BF1 gjelder bestemmelser for industri/forretninger i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.4 **Undervisning U1-2**

For områdene BU1 gjelder bestemmelser for kontor/offentlig areal i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Område U/SVG 1 skal etter at veganlegget er bygget opparbeides som idretts-, leke- og uteoppholdsarealer for Tindlund skole.

4.5 **Annen offentlig eller privat tjenesteyting BAT1-2**

For områdene BAT1 gjelder bestemmelser for kontor/offentlig areal i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

Område BAT2 skal benyttes som parkeringsareal for gbnr. 2075/7, Folkets hus.

4.6 **Næringsbebyggelse N1-3**

Område N1-3 skal benyttes til næringsformål etter at veganlegget er bygget.

Område N1 kan benyttes som riggområde ved bygging av veganlegget. Bygg som omfatter teleteknisk infrastruktur i N/SVG1 skal opprettholdes og være operativt og tilgjengelig gjennom hele byggefasen.

For områdene N1-3 gjelder bestemmelser for forretning/kontor/industri i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

4.7 **Forretning/kontor/bevertning FKB1**

Område FKB1 skal benyttes til forretning/kontor/bevertning med tilhørende parkeringsanlegg etter at veganlegget er bygget.

Område FKB1 skal ha atkomst via Orebekkveien.

For områdene FKB1-3 gjelder bestemmelser for forretning/kontor/industri i reguleringsplan for rv. 109 – Storveien, siste revisjon 14.8.2008. PlanID 21013.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl § 12-7, nr. 2, 4 og 7

5.1 **Fellesbestemmelser**

Ved utarbeidelse av byggeplan for veganleggene kan arealer avsatt til ulike vegformål endres til andre vegformål ved justering av linjeføring, kryss og konstruksjoner; forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafiksikkerhet, dårligere fremkommelighet eller dårligere estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplanen.

Alle arealer som er regulert til samferdselsformål kan benyttes til rigg og drift i forbindelse med utbygging av fv. 109 med tilhørende gang- og sykkelanlegg.

5.2 **Byggegrenser**

Der ikke annet er vist i plankartet gjelder en byggegrense mot fv. 109 på 30 meter fra midt veg. Fra gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 10 meter fra midt veg.

5.3 **Offentlig trafikkområde - kjøreveg o_SKV1-17**

Område o_SKV1-17 omfatter nye veger og deler av eksisterende vegnett som inngår i plankartet. Vegene skal være offentlige kjøreveger.

Nye offentlige kjøreveger skal opparbeides i den tekniske standard som er angitt i planbeskrivelsens kap. 5.1. Supplering av eksisterende vegnett skal utføres i samme standard som tilgrensende deler av vegen den er tilknyttet.

5.4 **Felles atkomstveg f_PKV1**

Område f_PKV1 er felles atkomstveg til gbnr. 2075/66 og 2075/67. Vegene skal opparbeides i bredde fire meter inkl. skulder.

5.5 Offentlige trafikkområder - fortau o_SF1-6

Fortau o_SF1-6 skal være fysisk atskilt fra kjøreveg med høydeforskjell eller endret materialbruk.

Fortau o_SF1-6 skal ha minste opparbeidete bredde 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss.

5.6 Offentlige trafikkområder – gang- og sykkelveg o_SHS1, o_SGS1-27

Område o_SHS1 er hovednett for sykkel og skal opparbeides som sykkelveg med fortau. Total bredde 6,5 meter fra Rolvsøysund til Kirkebyveien. Fra Yven til Alvim skal hovedsykkelvegen ha bredde 5,5 meter. Sykkel- og gangtrafikk skal adskilles med ikke-avvisende kantstein. Vegen skal ha belysning.

Områdene o_SGS1-27 skal opparbeides som kombinerte gang- og sykkelveger med total bredde 3,5 m. Områdene o_SGS1 kan utvides til bredde 4,5 meter dersom det blir behov for å separere brukergruppene.

Område B8, gbnr. 2078/436, skal ha kjøreatkomst fra o_SGS14.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG

Områdene o_SVG1 kan benyttes til konstruksjoner, transformatorer og tekniske bygg, skjæringer og fyllinger, grøfte- og ledningsanlegg, teknisk infrastruktur knyttet til veganlegget, sedimentasjonsbasseng, grøntanlegg, trapper og snarveger, bomstasjoner, anlegg for elektrisitetsforsyning, belyningsanlegg, støyvoller, støyskjermer, murer og stabiliserende tiltak; samt annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veganlegg for alle typer trafikanter. Der det er mulig kan arealer avsatt til annen veggrunn - grøntareal opparbeides til oppholds- og lekearealer. Felles henteplass for renovasjonsdunker kan etableres i o_SVG der dette er hensiktsmessig, og anleggene ikke reduserer frisikt ved kryss eller avkjørsler. Arealene kan benyttes til rigg og drift under anleggsarbeid på fv. 109.

Dersom veganlegget må suppleres med flere kollektivfelt kan disse helt eller delvis etableres i areal regulert til annen veggrunn - grøntareal.

5.8 Kollektivholdeplasser o_SKH1-6

Kollektivholdeplasser o_SKH1-8 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. På holdeplassene langs fv. 109 skal det settes opp lehus og sykkelstativ.

5.9 Vann- og avløpsnett o_VA1-3

O_VA1-3 skal benyttes til vann- og avløpsnett.

5.10 Siktkrav i private avkjørsler

Pilene som viser plassering av avkjørsler på plankartet er veiledende, men antallet og hvilken side av eiendommen som skal ha atkomst er bindende. Ved endret plassering skal det dokumenteres i situasjonsplan at avkjørselen tilfredsstiller krav til sikt og at avkjørselen ligger i akseptabel avstand fra kryss. Ved kryss og avkjørsler skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon,

konstruksjoner o.l. (herunder parkering) som overskrider 0,5 meter over nivå på tilstøtende veg. Gjerder som ikke hindrer sikt kan ha høyde inntil 0,8 meter.

5.11 **Kombinert formål annen veggrunn/landbruk SL1**

Område SL1 omfatter eksisterende landbruksareal ved Alvim. Området skal benyttes til landbruksatkomst til gbnr. 2080/1.

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Pbl. § 12-7, 2. ledd nr. 2 og 6

6.1 **Landbruk L1**

L1 omfatter nåværende boligeiendom gbnr. 2080/14. Området skal benyttes til midlertidig gang- og sykkelveg. Etter ferdigstilling av anlegget skal resten av eiendommen tilbakeføres til landbruk.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 og 6

7.1 **Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med annen veggrunn, tekniske anlegg VAA1-2**

Området omfatter areal i Rolvsøysund under ny og eksisterende bru. I området kan det plasseres søyler og fundamenter for ny bru. Søyler og fundamenter skal plasseres slik at fare for oppstuvning av is o.l. minimeres. Ved utforming av søyler og fundamenter skal de to bruene sees i sammenheng.

HENSYNSSONER

Pbl § 12-6

Sikringsone

8.1 **Frisikt H140_1-10**

I område markert med hensynssone H140_1-10 skal det tas hensyn til frisikt. Det kan ikke etableres sikthindrende innretninger i høyde over 50 cm i forhold til tilliggende vegbane. Enkeltrær med stammediameter opp til 30 cm og stolper er unntatt.

Faresone

9.1 **Ras- og skredfare H310_1-14**

I område markert med hensynssone H310_1-14 er det identifisert faresoner for kvikkleireskred.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-4-RIG-NOT-001 Stabilitet fv. 109 Greåker – Tindlund rev. 2, 06.11.2019, Multiconsult 2019, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_1-3.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-4-RIG-NOT-003 rev. 02 Stabilitet fv. 109 Råbekken – Torsbekkdalen. Geotekniske stabilitetsvurderinger

ved Yven, 06.11.2019, Multiconsult 2019 og 126531-10-RIG-NOT-006
Områdestabilitet gang/sykkelveg Yven, Multiconsult 13.5.2022 skal følges i
forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_4-13.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport fra Norconsult Områdestabilitets-
vurdering, vedlegg 08a til detaljreguleringsplan for Alvim renseanlegg, skal følges
i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_14.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen

9.2 Høyspentanlegg H370_1

I området markert med hensynssone H370_1 er det byggeforbud i henhold til
gjeldende sikkerhetsregler for høyspentanlegg.

9.3 Infrastruktursone

I område markert med hensynssone H410_1-3 er det forbud mot oppføring av
byggverk, konstruksjoner og beplantning som kan vanskeliggjøre kontroll og
reparasjoner av underliggende ledningsnett.

BESTEMMELSESONMRÅDER

Pbl. § 12-7, ledd nr. 1 og 6.

10.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Midlertidige bygge- og anleggsområder kan benyttes til midlertidig
trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsbrakker,
anleggsveger og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av
anleggsmaskiner og lignende.

Midlertidige bygge- og anleggsområder ligger stedvis i områder der det er
registrert kvikk- og/eller sprøbruddsleire. Faresoner er ikke vist under
midlertidige bygge- og anleggsområder. Alle anleggsarbeider skal likevel utføres i
henhold til anbefalinger og krav for tilgrensende faresone i rapport fra
geotekniker, jf. punkt 9.1.

Bestemmelsesområdet midlertidig bygge- og anleggsområder opphører når
kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og det
deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området
skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk; alternativt
tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

Viken viser vei.



Postadresse: Viken fylkeskommune,

Postboks 220, 1702 Sarpsborg

Sentralbord: 32 30 00 00

post@viken.no

viken.no

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	RØYSA	Beregnet areal	1165.8
Etablert dato	22.11.1963	Historisk oppgitt areal	1170
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstifelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2073/241
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2073/241
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.05.2013 23.05.2013	13/01043		2073/112, 2073/153, 2073/241, 2073/275, 2073/276, 2073/288, 2074/123, 2076/300
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.05.2013 23.05.2013	13/00930	Tinglyst 05.06.2013	2073/153 (-497,4), 2073/566 (497,4) 2073/112, 2073/241
Skylddeling Skylddeling	22.11.1963			2073/112 (-1170), 2073/241 (1170)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571831	615781.44	0	Ja	1165.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN MARIUS F211196*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vetabekkveien 13 1718 GREÅKER	Bosatt (B)
HOTVEDT SINDRE F230896*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vetabekkveien 13 1718 GREÅKER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vetabekkveien 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2406 Moa	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13659044		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1978

1: Bygning 13659044: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	213
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	213
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1978	15.06.1978	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vetabekkeveien 13	H0101	2073/241	213	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	124	0	124	0	0	0
U01	0	89	0	89	0	0	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26822865	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	13659044	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Vetabekkveien 13, 1718 GREÅKER

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø
1 etasje	Åpen peis	Dovre AS	Dovre Åpen Peis
2 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 10 S

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.03.2016	Tilsyn	25.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26822865

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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: 03.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vetabekkveien 13, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	11 401,46 kr
Eiendomsskatt	8 181,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	6 385,08 kr
Vann	7 538,59 kr
Sum	34 072,41 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,01 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	615,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hentetillegg 50 m 130-370 liter	25%	1 avt	1820.00	1/1	0 %	1 820,00 kr	454,99 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	81.5 m3	26.94	1/1	0 %	2 195,41 kr	2 195,40 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	81.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 661,39 kr	3 661,39 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2272500 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 181,00 kr	2 045,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,51 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	124,99 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-89.69 m3	26.94	1/1	0 %	-2 416,03 kr	-2 416,07 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-89.69 m3	41.70	1/1	0 %	-4 029,32 kr	-4 029,40 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	177 m3	24.32	1/1	0 %	4 305,08 kr	1 061,53 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	177 m3	46.66	1/1	0 %	8 258,02 kr	2 036,22 kr
Forbruk vann i fjor	15%	81.5 m3	24.78	1/1	0 %	2 019,78 kr	2 019,77 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	81.5 m3	41.33	1/1	0 %	3 368,48 kr	3 368,48 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-89.69 m3	24.78	1/1	0 %	-2 222,74 kr	-2 222,79 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-89.69 m3	41.33	1/1	0 %	-3 706,98 kr	-3 707,05 kr
					Sum	32 494,09 kr	7 232,73 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2073/241		
Utskriftsdato	03.03.2026	Antall datasett	17

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

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

3 Berørte datasett

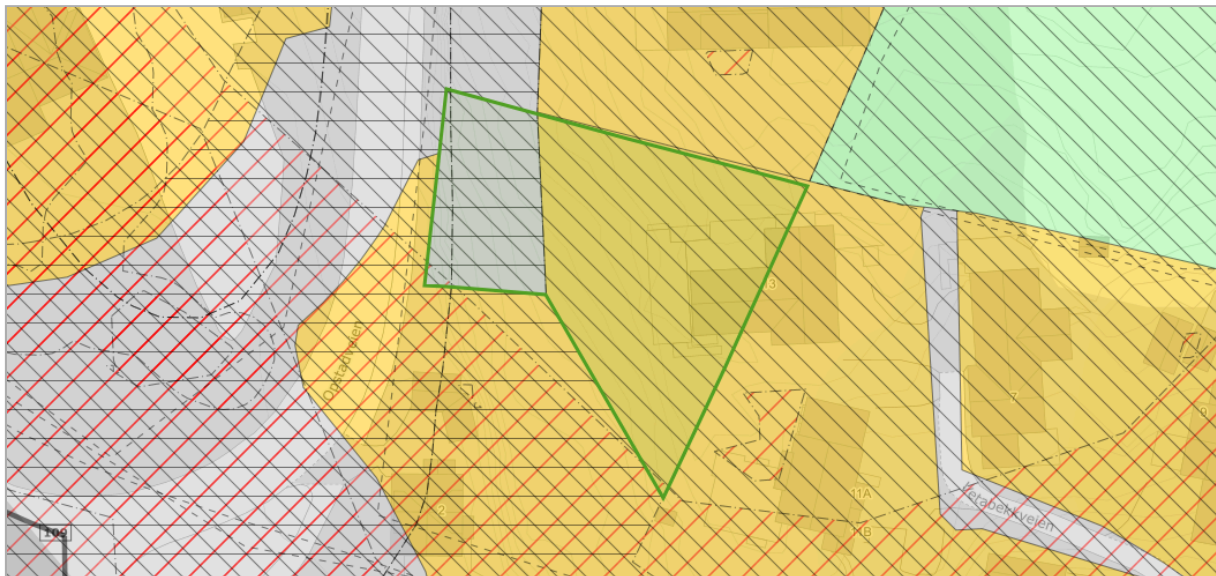
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareSone	Veg - Nåværende
KpStøySone	Rasfare
	Flomfare
KpDetaljeringsSone	Red sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpDetaljeringsGrense	Støysonegrense
KpBestemmelseGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
KpSamferdselLinje	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2001) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_06

Detaljeringszone

Detaljerings	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910_21060

Faresone

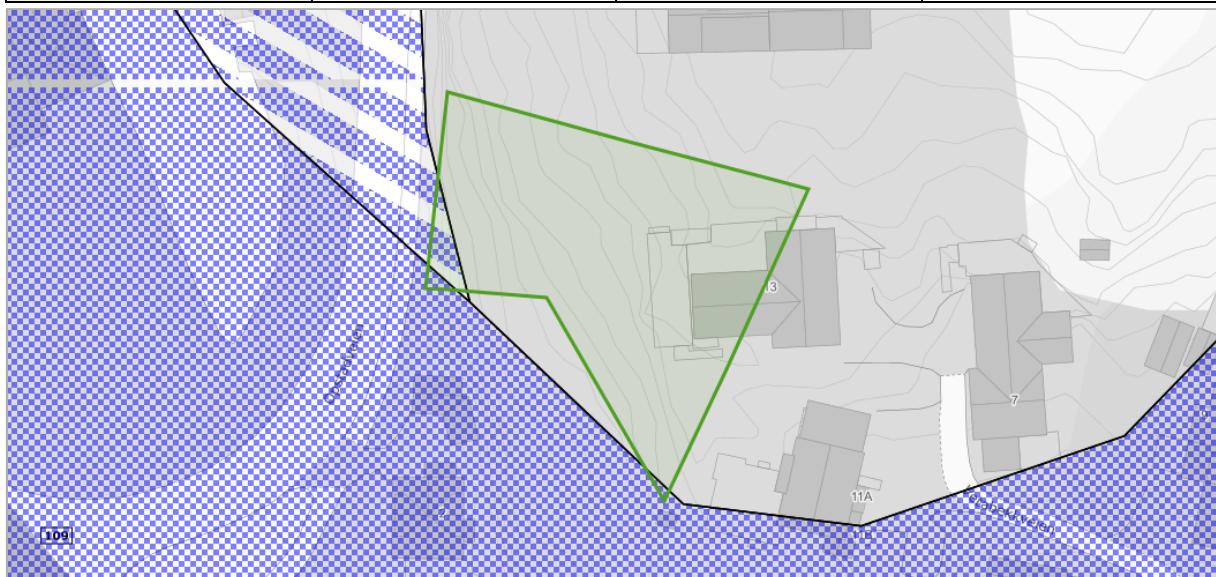
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

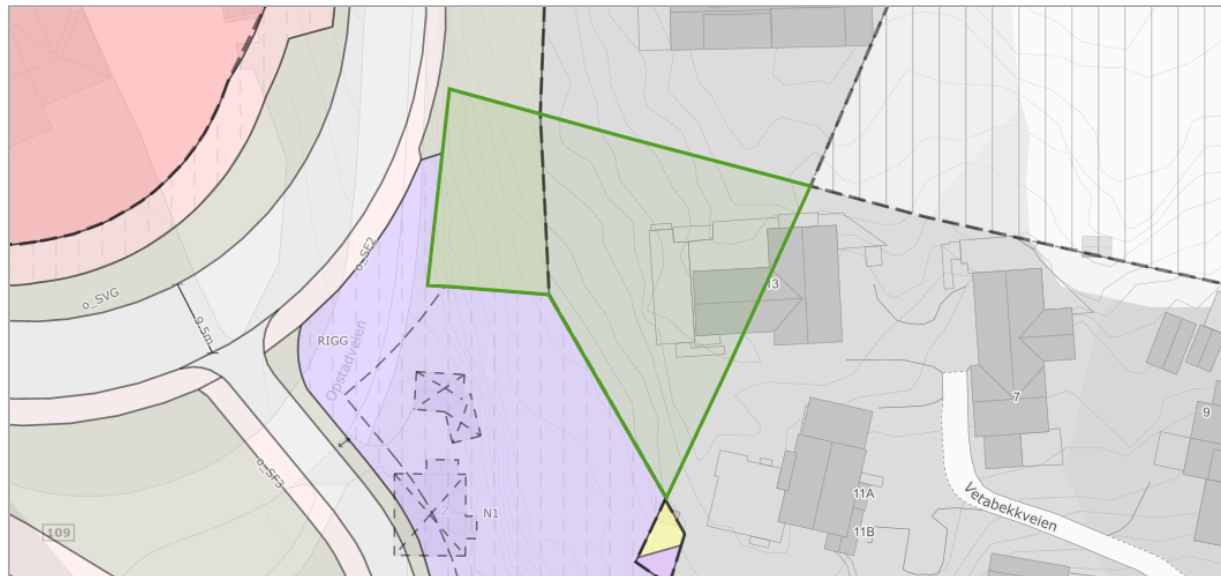
	Svært stor
	Svært stor, men usammenhengende/tynt
	Stort sett fraværende

Objekter

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

RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Industri/lager
	Offentlige bygninger
RbBevaringOmråde	Bygninger/anlegg
RbBevaringGrense	RbBevaringgrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
	Annen veggrunn grøntareal
	Hovednett sykkel
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
RpFareSone	Rasfare
RpMidlertidigByggAnleggsområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Avkjørsel
RpPåskrift	Felt navn
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

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

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_SVG	(2019) Annen veggrunn - grøntareal
N	(1300) Næringsbebyggelse



Sarpborg kommune

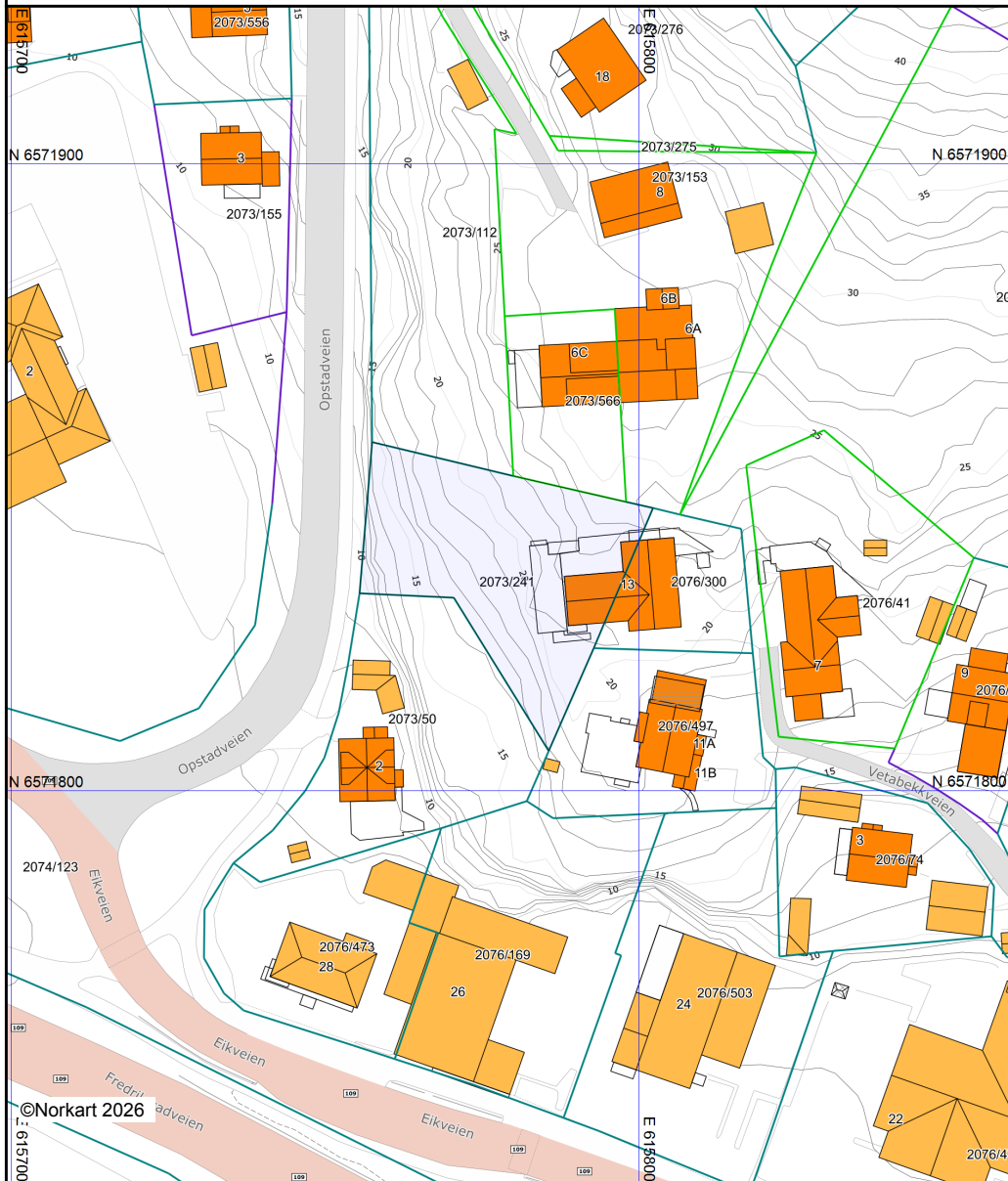
Grunnkart

Eiendom: 2073/241
Adresse: Vetabekkveien 13
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



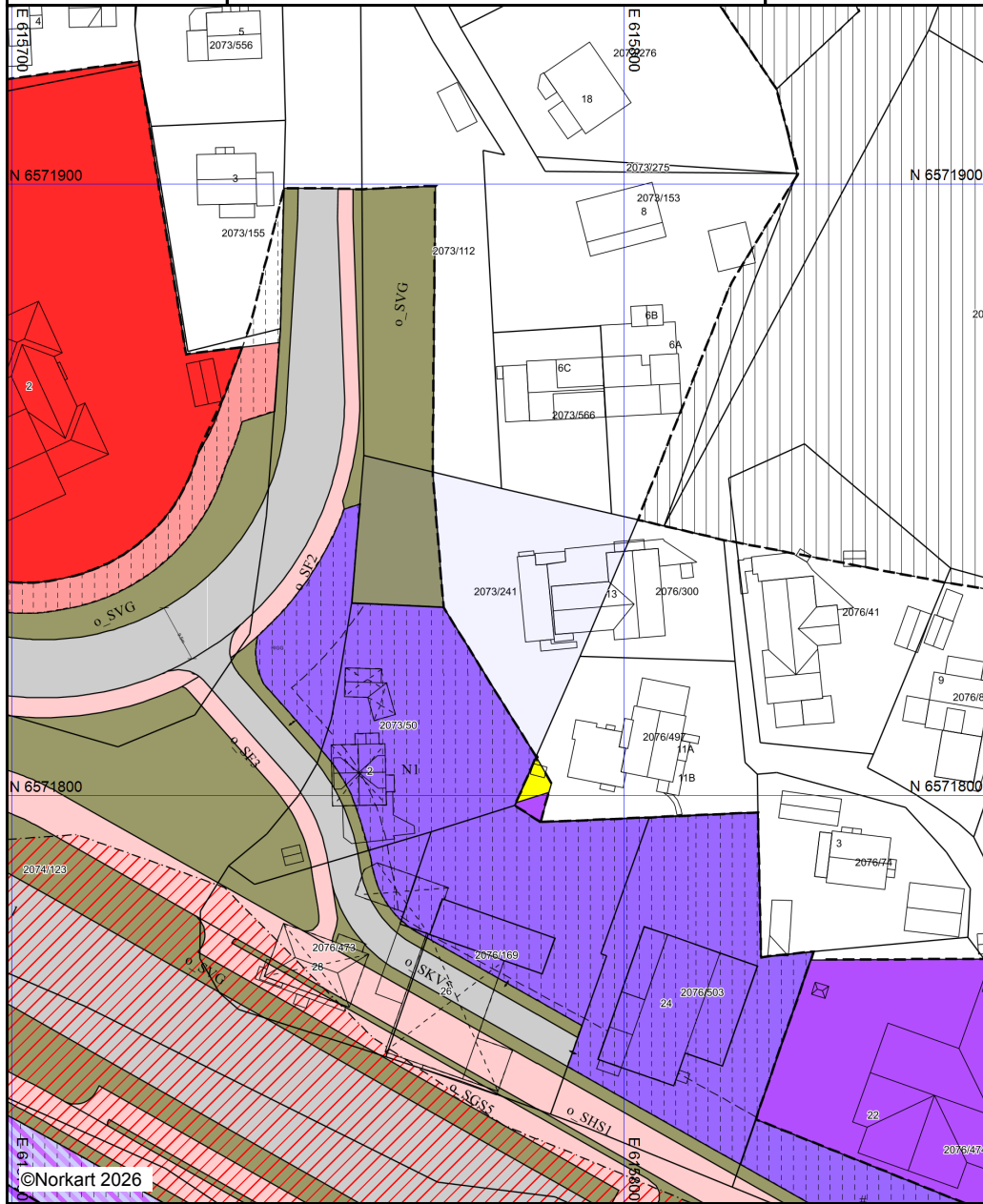
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2073/241
Adresse: Vetabekkeveien 13
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Forretning/Kontor/Industri
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Nærmere angitt offentlig eller privat tjenestey
- Næringsbebyggelse
- Kombinert forretning og industri
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Hovednett for sykkel
- Kollektivholdeplass
- Blågrønnstruktur
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



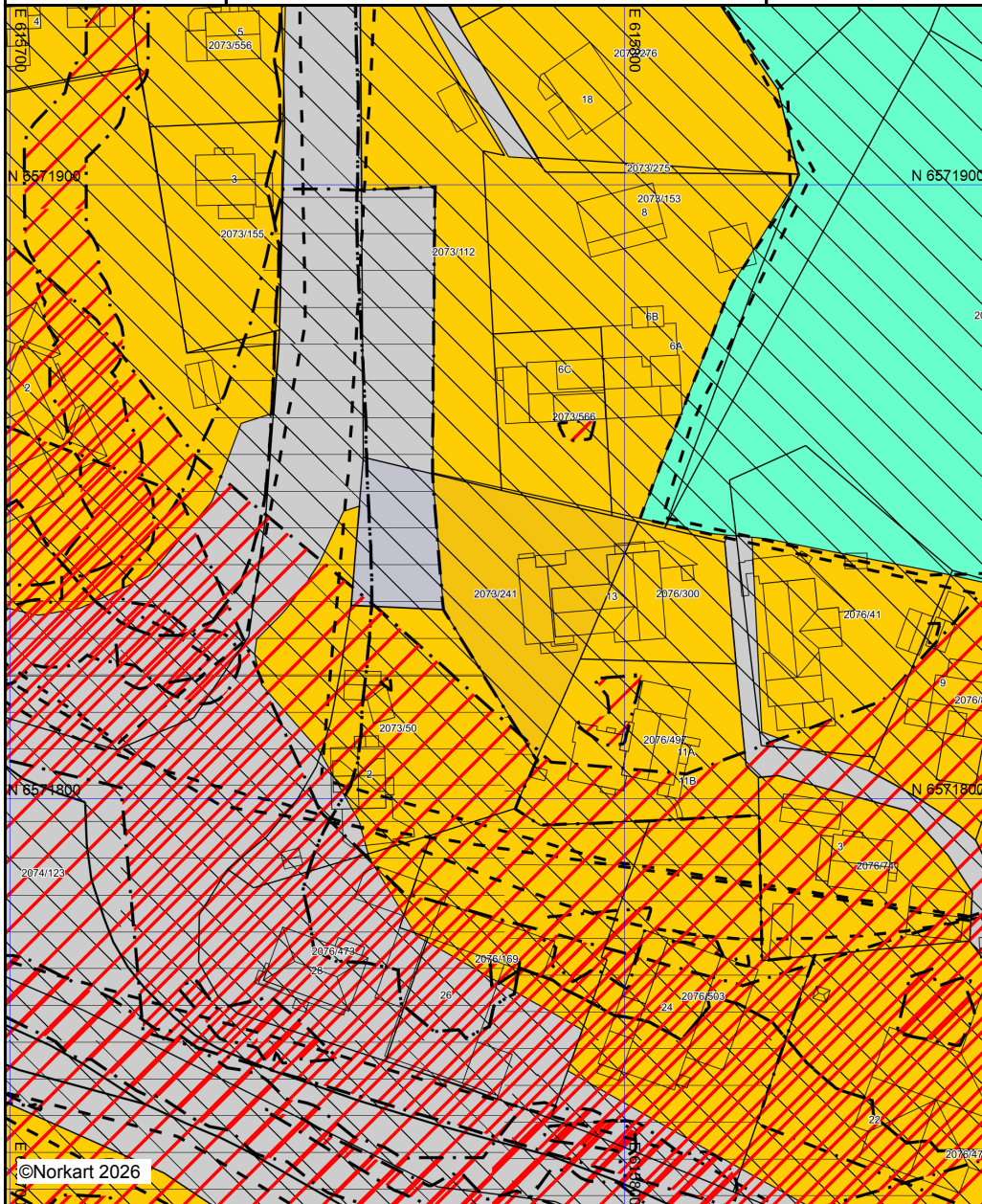
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2073/241
Adresse: Vetabekkveien 13
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000
















UTM-32






Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vetabekkveien 13, 1718 GREÅKER								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 862 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 304 m ² Arealbruk Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Nåværende
	Delareal 49 m ² KPHensynsonenavn H210_Veg KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal	9 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	1 117 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	304 m ²
KPHensynsonenavn	H910_21060
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 166 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 166 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_06
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21060						
Navn	Fv. 109 Alvim - Rolvsøysund bru						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	15.06.2023						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10735/21060%20Bestemmelser%2C%20datert%2028.01.2019%2C%20revidert%2004.05.2023.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>304 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veggrunn - grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SVG</td> </tr> </table>	Delareal	304 m ²	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	Feltnavn	o_SVG
Delareal	304 m ²						
Formål	Annen veggrunn - grøntareal						
Feltnavn	o_SVG						



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2073	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vetabekkveien 13, 1718 GREÅKER								

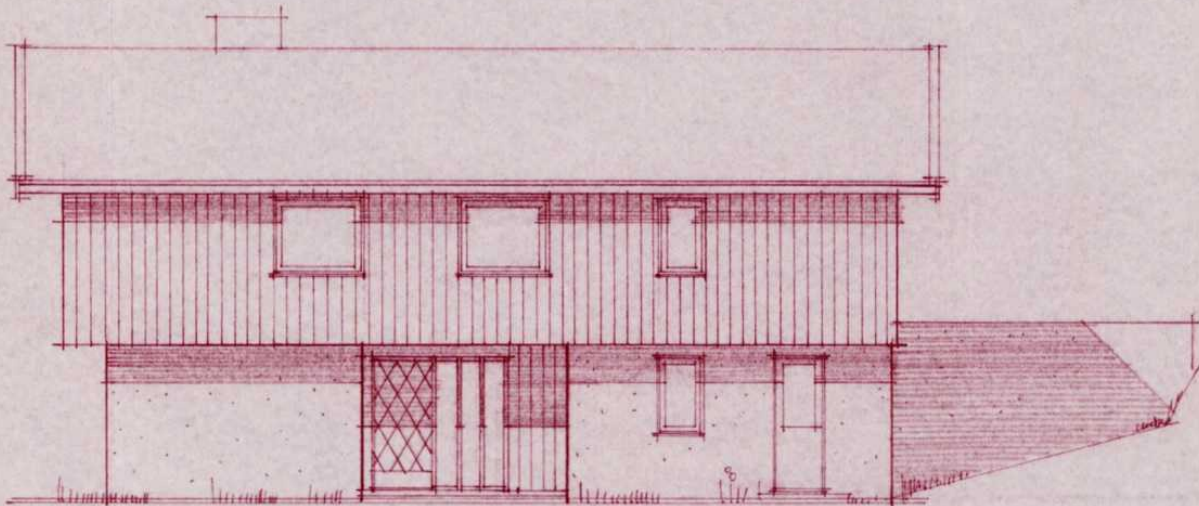
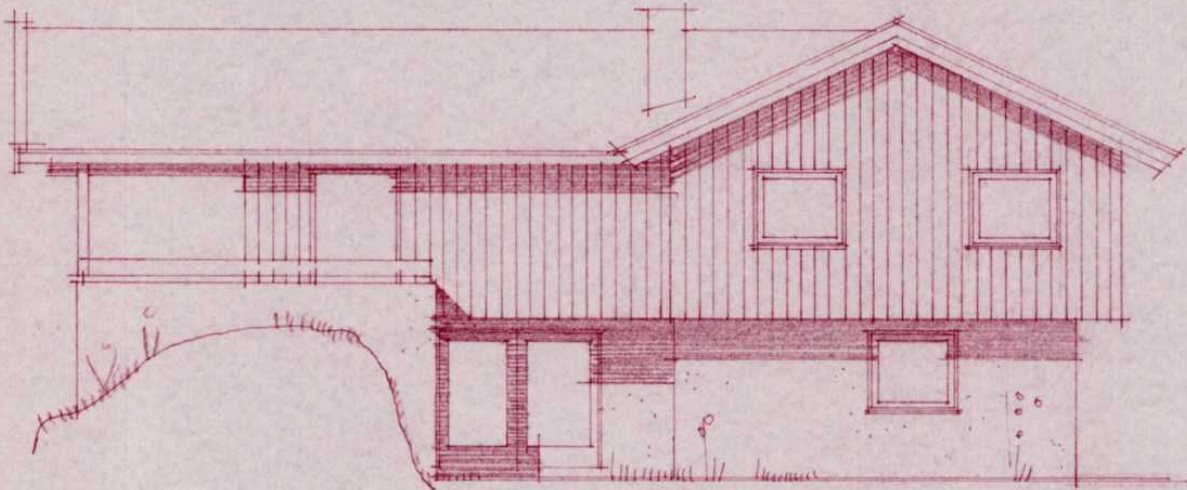
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23866754	521	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	163

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

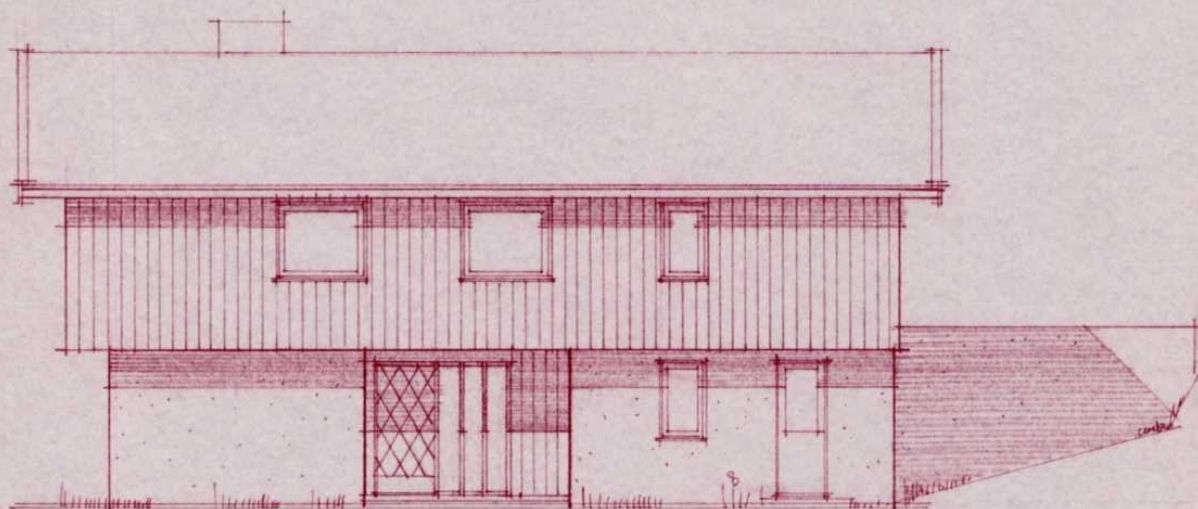
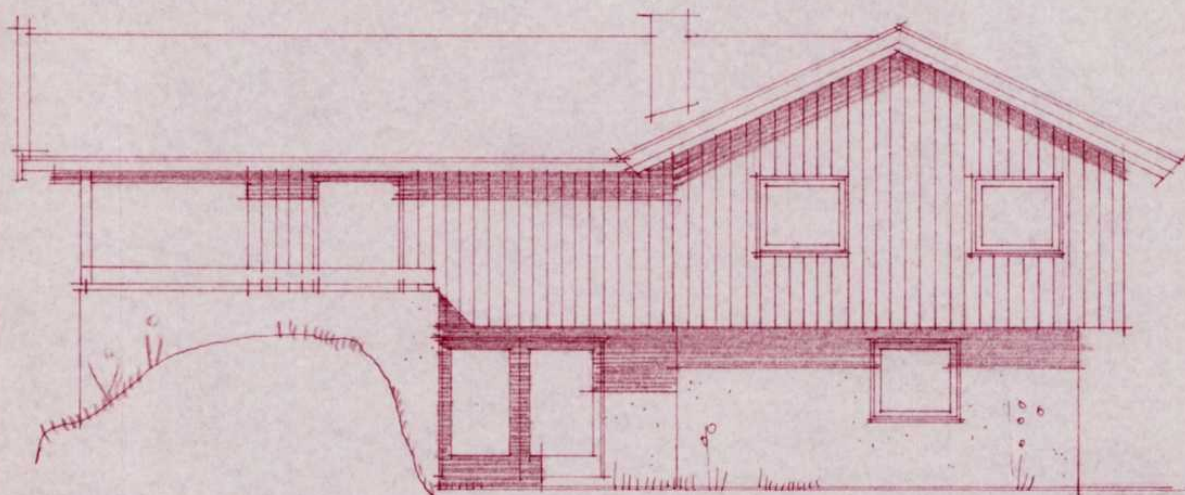
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

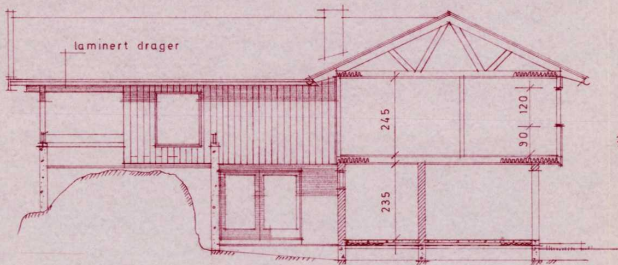


ENEBOLIG
FOR FAM. BJØRN SPYDEVOLD.
FASADER ~ MÅL 1:100
GREÅKER 2. FEBR. 1977

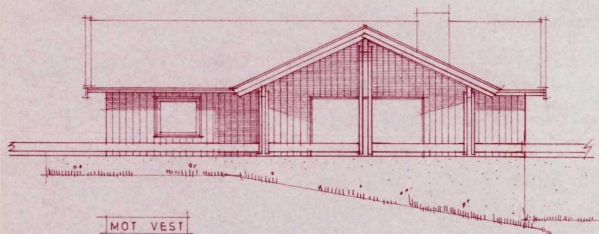
KOLBJØRN MARTINSEN
Arkitekt MNAL
Parkveien 11, 1720 Greåker
Telefon 031-61225



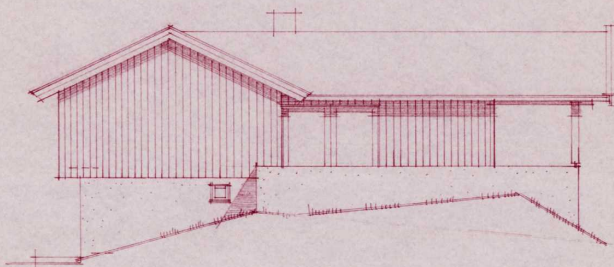
ENEBOLIG
FOR FAM. BJØRN SPYDEVOLD.
FASADER ~ MÅL 1:100
GREÅKER 2. FEBR. 1977
KOLBJØRN MARTINSEN
Arkitekt MNAL
Parkveien 11, 1720 Greåker
Telefon 031-61225



SNITT A-A



MOT VEST



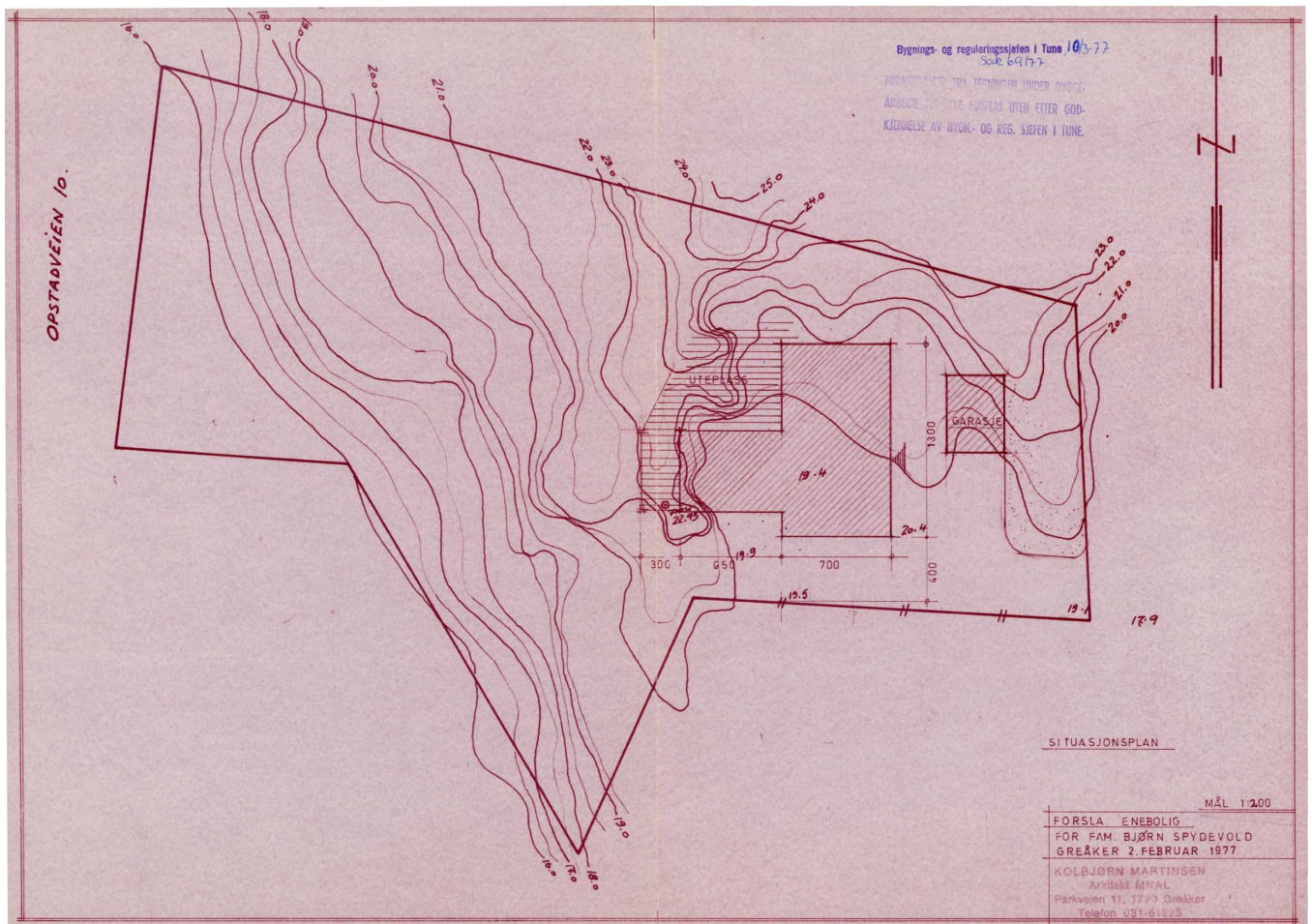
MOT NORD

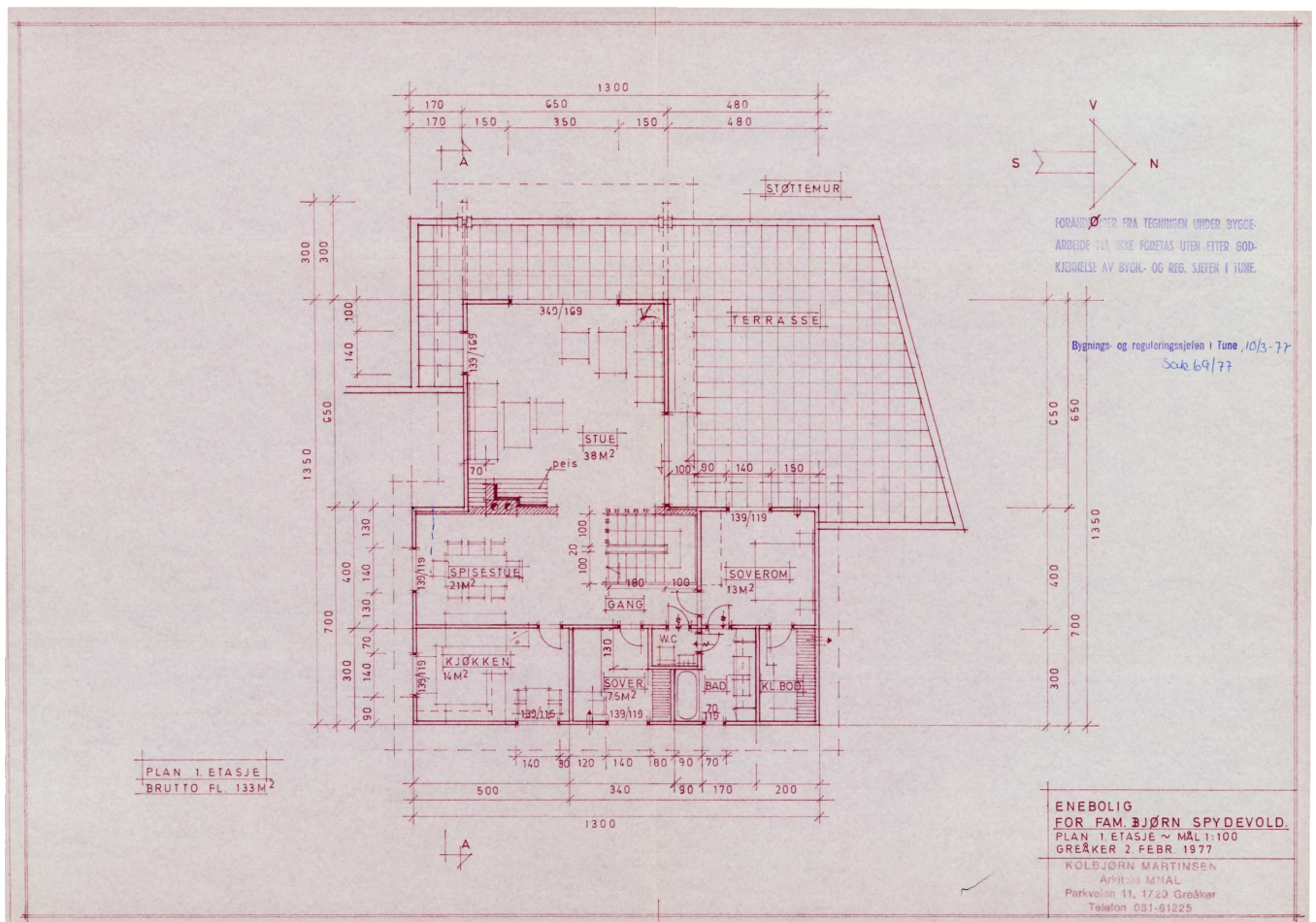
prosjektet er behandlet i henhold til
 ARKITEKTENS FØRSTEBESTILLING EFTER GOD-
 KJØPSELSE AV BYGN- OG REG. SJEFEN I TUNE.

Bygnings- og reguleringsjefen i Tune, 10/3-77
 Sak 69/77

ENEBOILIG
 FOR FAM. BJØRN SPYDEVOLD
 SNITT OG FASADER ~ MÅL 1:100
 GREÅKER 2. FEBR. 1977

KOLBJØRN MARTINSEN
 Arkitekt MNAL
 Parkveien 11, 1720 Grødker
 Telefon 031.61226





FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Sak nr. 69/77

Dato, avsluttende synsforr.

20.2.1978

Arbeidssted	Vetabekkveien 13, 1720 Greåker
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Bjørn Spydevold
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Byggm. Sigurd Strømmes, 1640 Råde

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

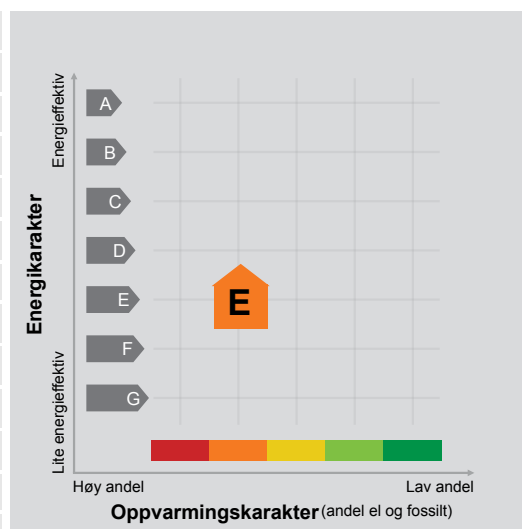
Tune den 20.2.1978

Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

ENERGIATTEST



Adresse	Vetabekkveien 13
Postnummer	1718
Sted	GREÅKER
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2073
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13659044
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e6efa819-afdf-49d3-ab8a-85a60ad93af5
Dato	21.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 eiedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 20.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



