PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KONGSRUDVEIEN 361

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Kongsrudveien 361
1735 Varteig



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 27/04/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:3013, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Iris Victoria Øby og Kai Ingar Øby
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	2736,1 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	PRIVAT
Regulering:	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	17 225,00 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1840 i følge matrikkel

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.03.2026
Forutsetninger:	Regnvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert. En del lagring på loftet.
Oppdragsgiver:	Iris Victoria Øby og Kai Ingar Øby
Tilstede under befaringen:	Iris Victoria Øby og Kai Ingar Øby, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og kupert tomt med gruset vei og gårdsplass/gårdstun. Plenarealer, varierende beplantning og naturlig vegetasjon. Ved boligen er det etablert partier med kantstein og belegningsstein.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur av varierende alder og materiale. Dels ringmur og krypkjeller og dels støpt gulv mot grunnen. Bjelkelag i 1.etasje og etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er konstruert i tre. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder, med varierende oppbygning og isolering. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2012. Ytterdører har 2-lags glass. Glass i dør i entré er merket med årstall 2013. På vaskerom er ikke merking av glass synlig. Saltak konstruert i tre hvor store deler av konstruksjonen er lukket. Det er kryploft over del av 2.etasje. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen ble tilbygget og fornyet rundt 2012-2014 og fremstår funksjonell, men med enkelte ufagmessige detaljer, samt behov for vedlikehold som følge av vær- og bruksslitasje. Badet er ikke et komplett våtrom. Deler av konstruksjoner har høy opprinnelig alder og bærer preg av dette. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme entré, vaskerom, mellomgang, toalettrom og bad
-Luft til luft varmepumpe
-Vedfyring i lukket peis og lukket vedovn

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger og byggesaksdokumenter i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

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

1.etg:
ENTRÉ/TRAPP: mdf-plater, mdf-panel, fliser
SPISESTUE: mdf-plater/tapet, mdf-panel, laminat
STUE: panel, panel, laminat
KJØKKEN: malt platekledning, mdf-panel, laminat
MELLOMGANG: mdf-plater, mdf-panel, fliser
TOALETTROM: mdf-plater, mdf-panel, fliser
VASKEROM/INNGANG: våtromsplater, panel, belegg

2.etg:
GANG/TRAPP: mdf-plater, mdf-panel, laminat
3 SOVEROM: mdf-plater, mdf-panel, laminat
KOTT: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD: malt platekledning/malt panel, malt panel, fliser

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk i gulv.
-Stedvis er det svelling ved skjøter i gulv.
-Konstruksjoner er av varierende alder og oppbygning og har noen synlige skjevheter og planavvik.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 23mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 40mm på strekker under 2 meter og opptil 80mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2012-2014:
-Boligen ble tilbygget og fornyet til slik den fremstår i dag både utvendig og innvendig.
-Installert minirenseanlegg for avløp.

2025:
-Installert elbillader. Dokumentasjon fra ABC Elektro Team AS ligger i Boligmappa.no

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	83			50
2.Etasje	61			
SUM BYGNING	144			50
SUM BRA	144			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Uthus ved bolig		22		
Frittstående bod ved låve		13		
Låve		49		
SUM BYGNING		84		
SUM BRA	84			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, spisestue, tv-stue, kjøkken, mellomgang, toalettrom, vaskerom.
2.ETASJE: trapp/gang, 3 soverom, bad.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: låve, 2 frittstående uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,05-2,40 meter.
Takhøyde 2.etg: 0,80-2,27 meter.

-Kott i 2.etg har ikke takhøyde på minst 1,90 meter i minst 0,60 meter og medregnes ikke i BRA. Deler av areal med skåtak i øvrige rom medregnes heller ikke.
-Det er kun den lukkede delen av låven som medregnes som BRA-e.

GARASJE / UTHUS:

UTHUS VED BOLIGEN:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Vegger oppført i bindingsverk som er kledd med stående panel utvendig.
-2 ytterdører med glassfelt.
-Saltak konstruert i tre og tekket med tegltakstein.

UTHUS VED LÅVE:
-Støpt gulv mot grunn.
-Yttervegger oppført i bindingsverk og kledd med liggende panel utvendig.
-Tett ytterdør og tette labankdører.
-Saltak konstruert i tre og tekket med blikkplater.

LÅVE:
-Dels åpen og dels lukket bygning.
-Varierende fundamentering og understøtting.
-Varierende alder og type konstruksjoner i vegger. Kledd med liggende og stående panel av varierende alder.
-Dør med glassfelt og leddport til lukket del.
-Eldre takkonstruksjon med varierende oppbygning og utførelse. Taket er tekket med blikkplater.

Tilleggsbygninger blir ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, men ut i fra de enkle observasjoner som er gjort så må det påregnes vedlikehold og ferdigstilling av bygningene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

27/04/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen og mulighet for marin leire er vurdert som svært stor men usammenhengende/tynt

GRUNNMUR:
Grunnmur av varierende alder og materiale. Dels ringmur og krypkjeller og dels støpt gulv mot grunnen. Store deler av muren var dekket av isolasjon, grunnmursplast og beslag og kunne ikke inspiseres.

Merknader:

-Isolasjon på mur over terreng er ikke pusset eller dekket av tilsvarende brannhemmende materiale. Dette er lett antennelig og må tildekkes.
-Grunnmursplast er ikke tett øverst og her kan vann trenge inn mellom plasten og muren og føre til vanninntrenging i krypkjeller og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner. Risiko for følgeskader er til stede.
-Ved måling av planavvik på innvendige gulv, samt visuell kontroll av øvrige konstruksjoner så er det påvist noen skjevheter som kan anses som normalt ut ifra alder, men ustabil fundamentering eller byggegrunn kan være medvirkende til at dette har oppstått over tid.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er krypkjeller under deler av boligen, men denne har ingen tilkomst for inspeksjon. Det ble påvist ventiler i muren.

Merknader:

-Krypkjeller er et risikoområde med tanke på fuktskader og skadedyr og bør kunne kontrolleres jevnlig. Det ble ikke påvist tegn til svikt i overliggende konstruksjoner som indikerer slike skader, men risikoen er til stede.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus/singel, belegningsstein og jord inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng og spesielt med tanke på krypkjeller som er risikoområder for fuktproblemer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner av varierende alder, med varierende oppbygning og isolering. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt i bunn av kledning langs hele huset. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Deler av konstruksjonen krager ut fra muren og her er det ikke godt tettet mot muren. Det vindsperre er synlig i bunnen bak kledning så er ikke denne klemt i bunnen. Forholdene kan føre til varmetap, samt kondensproblemer og følgeskader.
-Ved stikking i trevirke så ble det påvist noe porøse områder nederst på bord som ligger nære beslag ved vinduer. Dette kan føre til råte over tid.
-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2012. Ytterdører har 2-lags glass. Glass i dør i entré er merket med årstall 2013. På vaskerom er ikke merking av glass synlig.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. Ytterdør klemmer ikke helt mot karm og dette gir trekk og varmetap.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det er ikke montert beslag under dør i entré og beslag under dør på vaskerom er løst. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre hvor konstruksjonen hovedsakelig er lukket, men har inspeksjonsmulighet i kryploft over 2.etg.

-Spalter i takutstikk og spalte over isolert skråtak indikerer normalt løsning for ventilering.

Merknader:

-Det er synlige svanker på taket ved utvendig inspeksjon. Årsak er at store deler av konstruksjonen er eldre og har fått nedbøyninger over tid. Normalt rettes dette opp og forsterkes ved omlegging av yttertak. Risiko for ytterligere nedbøyning er til stede.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra 2012

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av asfaltbelegg, 23mm sløyfer, 36mm lekter og betongtakstein fra 2012. Inspisert på tak ved takstige og skorstein.

Merknader:

-Taktekking har noe værslitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges for å opprettholde forventet funksjon og levetid.
-Mønepanner er ikke festet. Dette gir risiko for et disse faller ned fra taket der personer kan oppholde seg på undersiden. Eventuelle panner som løsner øker også risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon. Mønepanner bør festes.
-Vindskier og toppbord har værslitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kryploft over del av 2.etasje fra luke. Det var lagret en del ting på loftet.

-Det er tegn til normal løsning for ventilering.
-Det regnet på befaringen og det ble ikke påvist pågående lekkasjer.

Merknader:

-Det ble observert ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan påføre skader konstruksjoner og utvendige tiltak for sikring mot inntrenging anbefales.
-Isolasjonen er noe rotete lagt og dels klemt sammen. Dette reduserer isolasjonsevne og kan gi varmetap i underliggende rom.
-Det kunne ikke observeres dampsperre (plast) på varm side mot oppvarmet rom. Dette gir risiko for luftlekkasjer mot loft og kalde deler av konstruksjoner som kan føre til kondensproblemer og følgeskader over tid. Slike problemer oppdages ofte ikke før konstruksjoner åpnes.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 50m²:
Terrasse er bygget langs boligens vestside. Konstruksjonen er innfestet i bygget og anlagt på støpte fundamenter i grunnen.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke krav til utforming i dag og heller ikke eldre krav. Dette gir redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Den søndre delen av konstruksjonen er skjev og dette indikerer redusert stabilitet i understøtting og fundament. Oppretting og forsterkning kan påregnes.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromsplater på vegger og panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør.

UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Mulighet for tilkobling av dusjkabinett

Merknader:

-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget i bunnen av plater, flere kuttflater er ikke forseglet og stedvis er det sår og hull etter oppheng.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dører. Sluk plassert under kum og i hjørnet for tiltenkt plassering av dusjkabinett.

Merknader:

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er lokalt fall rundt slukene som, samt oppkant på belegg i ytterkantene som oppfyller krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Ved installering av dusj som det er mulighet for her så vil ikke gulvets fall oppfylle krav om at bruksvann skal ledes til sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

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

---

Merknader:

-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget i bunnen av plater, flere kuttflater er ikke forseglet og stedvis er det sår og hull etter oppheng.
-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Malt panel og platekledning på vegger. Malt panel i taket.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-2 Skuffeseksjoner med servant og 1-greps blandebatteri
-Dusjkabinett
-Vegghengt toalett med ukjent løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje
-Mulighet for tilkobling av badekar.

Merknader:

-Vegger er ikke å anse som vanntette og fuktbestandige. Risiko for fuktskader på materialet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-En servant har påbegynt oppsprekking. Dette kan føre til utettheter og lekkasjer over tid.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert under dusjkabinett og ved tiltenkt plass for badekar.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under flis ved plass for badekar uten at det er påvist skader som følge av dette, men fuge har påbegynt oppsprekking. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Gulvet har ikke fall mot slukene. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

---

Merknader:

TG-2:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Det kommer rillede rør ut av vegg og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
TG-3:
-Vegger er ikke å anse som vanntette og fuktbestandige. Risiko for fuktskader på materialet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

-På befaring var det en fuktskade i himling som opplyses å ha oppstått ved vanninntrenging ved overliggende vindu. Det opplyses at skaden er utbedret i regi av forsikringsselskap, men dette er ikke kontrollert av undertegnende og ikke dokumentert.

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avflassing og avskallinger som kan føre til svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis har dette forekommet. Nevnte forhold sammen med skjevheter tilsier at fornyinger kan påregnes.
-Gulvet har skader og svelling stedvis. Knirk i gulv kan komme av at innredning står på laminatgulv, men også av ustabilt undergulv.
-Det er montert stoppeventil for lekkasjestopper, men ikke føler på gulv. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann avstenges automatisk og redusere følgeskader.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:

-Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.
-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på badet. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. Løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer er ukjent. Dokumentasjon bør fremskaffes.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2014. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra rundt 2014.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Siste dokumenterte service ble utført i 2022. Service kan påregnes.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2013
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2013. Det opplyses at eier sist skiftet filter og kontrollerte anlegget i 2025.

Merknader:

-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler på vaskerom og toalettrom. Anleggets alder tilsier at det bør utføres rens av kanaler for å bedre avtrekk og opprettholde funksjon for anlegget. Alder på aggregat tilsier at det kan planlegges utskifting.
-Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 5.12.2023
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2013

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 5.12.2023 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Sikringsskap og automatsikringer som hovedsakelig opplyses å være fra 2013.
-25 kurser inkludert overbelastingsvern og overspenningsvern.
-Hovedsakelig skjult anlegg.
-Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-El. installasjon i 2.etg. Utført av Bravida Norge AS, datert 17.06.2014.
-Opplegg stikk på WC. Utført av Bravida Norge AS, datert 25.01.2016.
-Div. el arbeider i henhold til avtale. Utført av ABC Elektro Team AS, datert 09.09.2021.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 5.12.2023
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Siste godkjente tegninger av boligen er fra søknad om tilbygg i 2014.
-Fasader samsvarer ikke med tegninger. Plassering av vinduer og dører, samt kledningstype er endret.
-Planløsninger og plassering av innvendig trapp samsvarer ikke med tegninger.
-Terrassen er ikke vist på tegninger.
-Det finnes ikke tegninger eller byggesaksdokumenter for låven eller for den frittstående boden ved låven.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest for tiltak på eiendommen.
-Midlertidig brukstillatelse er gitt - tilbygg til bolig - gnr 3013 bnr 6 - Kongsrudveien 361. Frist for ferdigstilling var 01.04.2014. Oppdragsgiver opplyses at det skal søkes om ferdigattest.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Innvendig trapp har ikke utforming, rekkverk og håndløpere som tilfredsstiller krav til personsikkerhet og dette gir økt risiko for fallskader.
-2.etasje mangler vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. Dette er påkrevd i minst annen hvert rom i etasjer uten direkte utgang til sikkert sted.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk er lavere enn eldre krav også. Dette gir redusert personsikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling. Oppdaterte tegninger for boligen bør utarbeides og sendes sammen med søknad om ferdigattest, men det kan ikke utelukkes at det må søkes om endring av gitt tillatelse.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Isolasjon på mur over terreng er ikke pusset eller dekket av tilsvarende brannhemmende materiale. Dette er lett antennelig og må tildekkes. -Grunnmursplast er ikke tett øverst og her kan vann trenge inn mellom plasten og muren og føre til vanninntrenging i krypkjeller og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner. Risiko for følgeskader er til stede. -Ved måling av planavvik på innvendige gulv, samt visuell kontroll av øvrige konstruksjoner så er det påvist noen skjevheter som kan anses som normalt ut ifra alder, men ustabil fundamentering eller byggegrunn kan være medvirkende til at dette har oppstått over tid.
1.2	Krypekjeller
	-Krypkjeller er et risikoområde med tanke på fuktskader og skadedyr og bør kunne kontrolleres jevnlig. Det ble ikke påvist tegn til svikt i overliggende konstruksjoner som indikerer slike skader, men risikoen er til stede.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng og spesielt med tanke på krypkjeller som er risikoområder for fuktproblemer.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt i bunn av kledning langs hele huset. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av konstruksjonen krager ut fra muren og her er det ikke godt tettet mot muren. Det vindsperre er synlig i bunnen bak kledning så er ikke denne klemt i bunnen. Forholdene kan føre til varmetap, samt kondensproblemer og følgeskader. -Ved stikking i trevirke så ble det påvist noe porøse områder nederst på bord som ligger nære beslag ved vinduer. Dette kan føre til råte over tid. -Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. Ytterdør klemmer ikke helt mot karm og dette gir trekk og varmetap. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det er ikke montert beslag under dør i entré og beslag under dør på vaskerom er løst. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er synlige svanker på taket ved utvendig inspeksjon. Årsak er at store deler av konstruksjonen er eldre og har fått nedbøyninger over tid. Normalt rettes dette opp og forsterkes ved omlegging av yttertak. Risiko for ytterligere nedbøyning er til stede.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Taktekking har noe værslitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges for å opprettholde forventet funksjon og levetid. -Mønepanner er ikke festet. Dette gir risiko for et disse faller ned fra taket der personer kan oppholde seg på undersiden. Eventuelle panner som løsner øker også risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon. Mønepanner bør festes. -Vindskier og toppbord har værslitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det ble observert ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan påføre skader konstruksjoner og utvendige tiltak for sikring mot inntrenging anbefales. -Isolasjonen er noe rotete lagt og dels klemt sammen. Dette reduserer isolasjonsevne og kan gi varmetap i underliggende rom. -Det kunne ikke observeres dampsperre (plast) på varm side mot oppvarmet rom. Dette gir risiko for luftlekkasjer mot loft og kalde deler av konstruksjoner som kan føre til kondensproblemer og følgeskader over tid. Slike problemer oppdages ofte ikke før konstruksjoner åpnes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Den søndre delen av konstruksjonen er skjev og dette indikerer redusert stabilitet i understøtting og fundament. Oppretting og forsterkning kan påregnes.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget i bunnen av plater, flere kuttflater er ikke forseglet og stedvis er det sår og hull etter oppheng. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er lokalt fall rundt slukene som, samt oppkant på belegg i ytterkantene som oppfyller krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Ved installering av dusj som det er mulighet for her så vil ikke gulvets fall oppfylle krav om at bruksvann skal ledes til sluk.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke fuget i bunnen av plater, flere kuttflater er ikke forseglet og stedvis er det sår og hull etter oppheng. -Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vegger er ikke å anse som vanntette og fuktbestandige. Risiko for fuktskader på materialet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -En servant har påbegynt oppsprekking. Dette kan føre til utettheter og lekkasjer over tid.
7.2.2	Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under flis ved plass for badekar uten at det er påvist skader som følge av dette, men fuge har påbegynt oppsprekking. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Gulvet har ikke fall mot slukene. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har avflassing og avskallinger som kan føre til svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis har dette forekommet. Nevnte forhold sammen med skjevheter tilsier at fornyinger kan påregnes. -Gulvet har skader og svelling stedvis. Knirk i gulv kan komme av at innredning står på laminatgulv, men også av ustabilt undergulv. -Det er montert stoppeventil for lekkasjestopper, men ikke føler på gulv. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann avstenges automatisk og redusere følgeskader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør. -Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på badet. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå. -Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. Løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer er ukjent. Dokumentasjon bør fremskaffes.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Siste dokumenterte service ble utført i 2022. Service kan påregnes.
10.5	Ventilasjon
	-Det trekker svakt ved test med papirark på avtrekksventiler på vaskerom og toalettrom. Anleggets alder tilsier at det bør utføres rens av kanaler for å bedre avtrekk og opprettholde funksjon for anlegget. Alder på aggregat tilsier at det kan planlegges utskifting. -Redusert ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

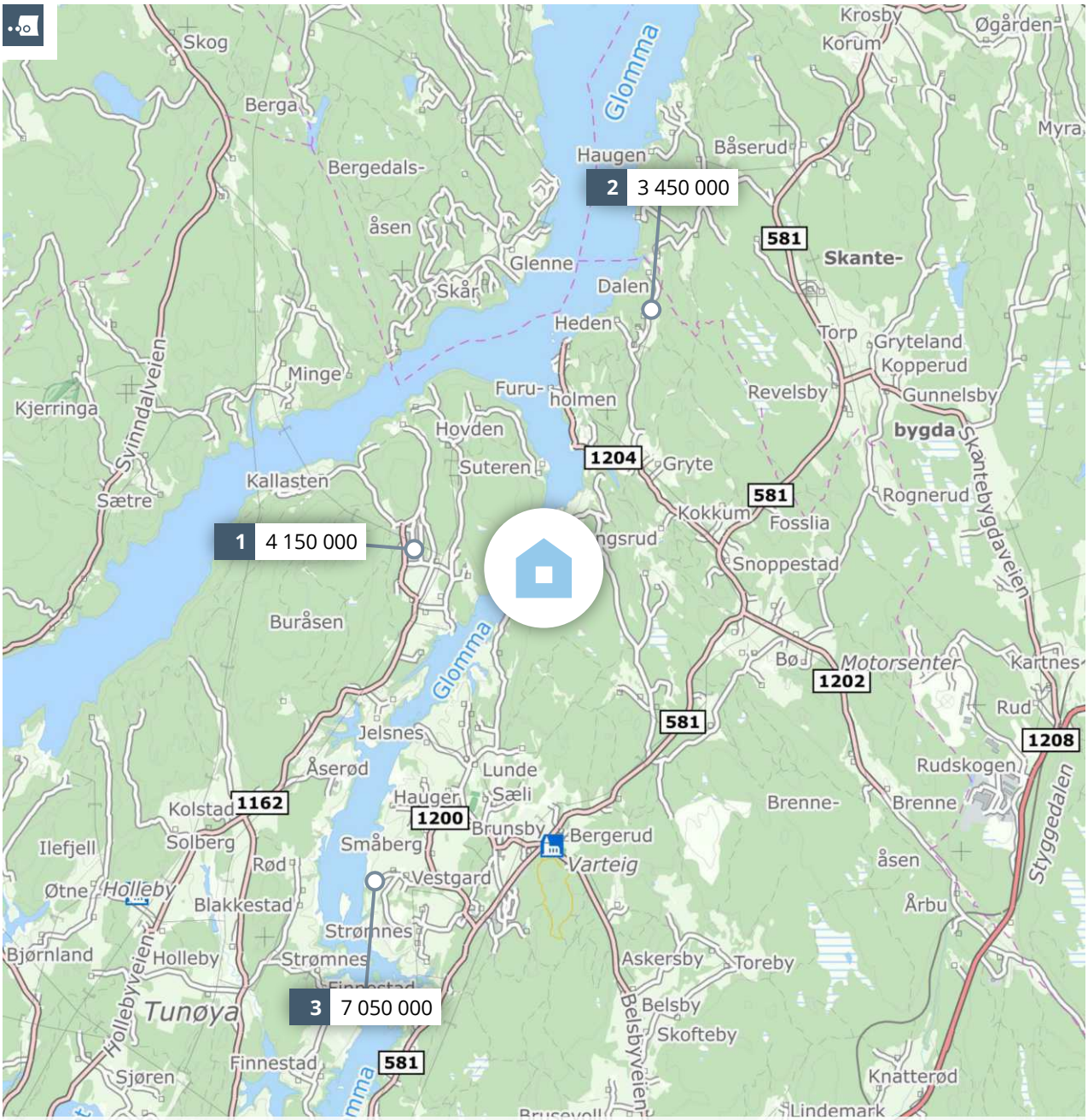
©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vegger er ikke å anse som vanntette og fuktbestandige. Risiko for fuktskader på materialet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no



Meglers verdivurdering

KONGSRUDVEIEN 361

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 12.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 3013 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS Bøe - Brenne

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	35 938
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 736 m²	
Byggeår					1890	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørndalveien 5				01.07.2025	4 150 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**24 556**
	169 m²	1986	913 m²	4 sov						
2	Engebråtveien 166				29.01.2025	3 200 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**30 000**
	115 m²	1800	3 909 m²	2 sov						
3	Vestgårdveien 9				24.07.2024	7 950 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**27 976**
	252 m²	1980	3 620 m²	5 sov						

Selveier enebolig med sjarmerende beliggenhet. Eiendommen ligger i Varteig med en 20 minutters kjøretur fra Sarpsborg sentrum. Boligen er pusset opp siden 2010 og har 3 soverom. Det er også tilbygg til bolig fra 2010. Eiendommen er på over 2700 kvm. Den ligger ved vannet og har en oppgradert uteplass i moderne standard. Det finnes også låve og uthus. Dette er en perfekt bolig for de som liker å bo utenfor byen og ønsker mye plass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.06.2010	21.06.2010	06.07.2010	1 000 000	1 000 000	-	1 000 000	1

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

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

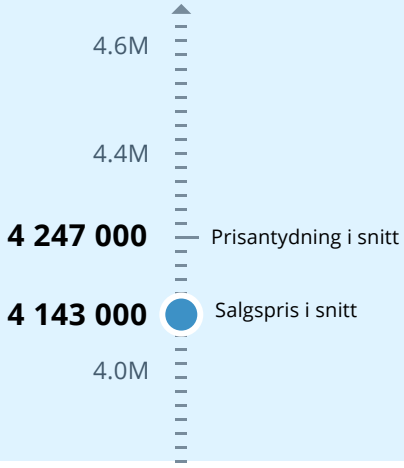
106
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

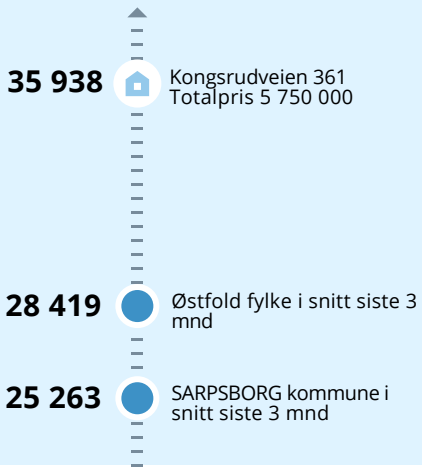
92
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
102
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kai Ingar Øby	Iris Victoria Øby

Gateadresse
Kongsrudveien 361

Poststed	Postnr
VARTEIG	1735

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260021

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 2 etasje Membran på gulv Torgeir Skarpnord. Rørleggere Arild Vestby, Østfold rør, Anders Degnes
Arbeid utført av	Torgeir Skarpnord

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt av rør, sluk og membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt borehull og alt nytt inn Nytt renseanlegg
Arbeid utført av	Arild Vestby

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen gulver er skjeve, aldri rettet opp.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt på huset
Arbeid utført av	Bravida

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el anlegg i låven for noen år siden. Alt godkjent. Nytt anlegg der også. Utført av Arild Jensen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tesla lader. Monter ny 2025

Document reference: 193260021

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt på huset ble renovert i 2012. Snekker arbeid er utført selv med hjelp av folk med snekker bakgrunn. Alt av strøm og vann er utført av firmaer.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjøkken og 2 soverom er tilbygg. Søknad godkjent. Har send inn ferdigstillelse nå. Så det kommer i orden før salg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbygg godkjent. Ferdigstillelse kommer i orden før salg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdig attest på tilbygg. Kommer før salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde vannlekkasje nå i våres. Det ble foretatt fukt målinger i vegg og tak. Ingen fukt. Konklusjon ble at vann kom inn under blekk på vindu i 2 etasje under storm. Blekk er ordnet og tak på kjøkken er byttet pluss en kontakt i tak. Utført av firma gjennom forsikring.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaiingar Øby	86ea6ab294aa27a7a142b c04b4671d2f8326256c	21.04.2026 10:47:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iris Victoria Øby	832c8f58aa05480789187 7b7f57615f4f56b9aaa	27.04.2026 08:08:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260021

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274034**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146028330**
Gårdsnummer **3013**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,53 kWh/m²	**23 898 kWh**



Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Detaljering

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

Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kongsrudveien 361

SKOLER

Varteig barne- og ungdomsskole (1-1... 456 elever, 27 klasser	10 min 5.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	23 min 17.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	27 min 17.8 km

SPORT

Varteig barne	10 min
Varteig idrettsplass	10 min
Spenst Skjebergsenteret	21 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	21 min

VARER/TJENESTER

Storbyen	26 min
Lande Senter	27 min
Boots Apotek Hafslundsøy	16 min
Apotek 1 Iseveien	21 min
Rakkestad Vinmonopol	22 min
Sarpsborg Vinmonopol	26 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Herredshuset Linje 138	9 min 5.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	24 min 17.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 47 min

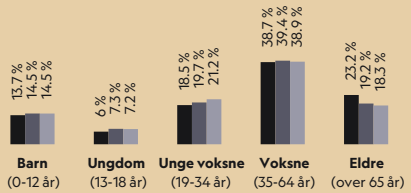
BARNEHAGER

Varteig barnehage (1-5 år) 20 barn	9 min 5.4 km
Hasle barnehage (0-5 år) 40 barn	14 min 9.8 km
Soltun gårdsbarnehage (0-5 år) 64 barn	16 min 12.2 km

DAGLIGVARE

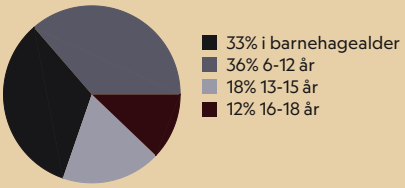
Coop Extra Hafslundsøy	16 min
Rema 1000 Iseveien	21 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bøe - Brenne	169	73
Kommune: Sarpsborg	58 182	26 432
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Hafslundsøy	16 min
Rema 1000 Iseveien	21 min

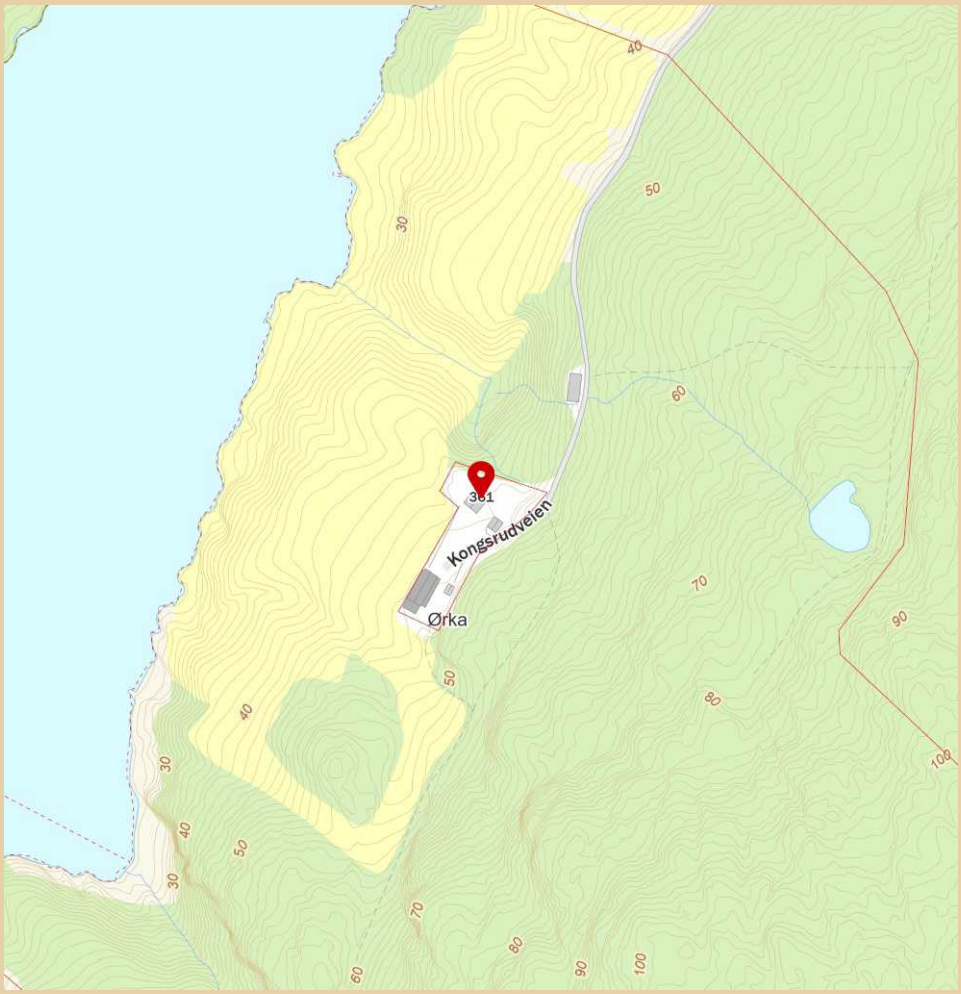
SIVILSTAND

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



100% enebolig



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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3013	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 09.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3013	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 736 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_21 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 2 736 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_02 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 2 736 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende

Delareal	173 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Utskriftsdato: 09.02.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3013	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	454059025	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146028330	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 454059025.

BruksenhetId	27058427	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146028330	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27058427

BruksenhetId	27062331	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146033415	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27062331.

BruksenhetId	27058458	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146028349	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27058458.

BruksenhetId	26922644	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24323986	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26922644.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

Kai Ingar Øby
Mattisdalen 5
1735 VARTEIG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	11/05360-11	04.03.2014

Midlertidig brukstillatelse er gitt - tilbygg til bolig - gnr 3013 bnr 6 - Kongsrudveien 361 - Kai Ingar Øby

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for følgende deler av tiltaket: 1. etasje.

Brukstillatelsen gis på grunnlag av søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 18.02.2014.

I følge søknaden er det registrert følgende gjenstående arbeider:

- Lister, noe parkett, tilkobling av vask, wc og dusj

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.04.2014.

Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

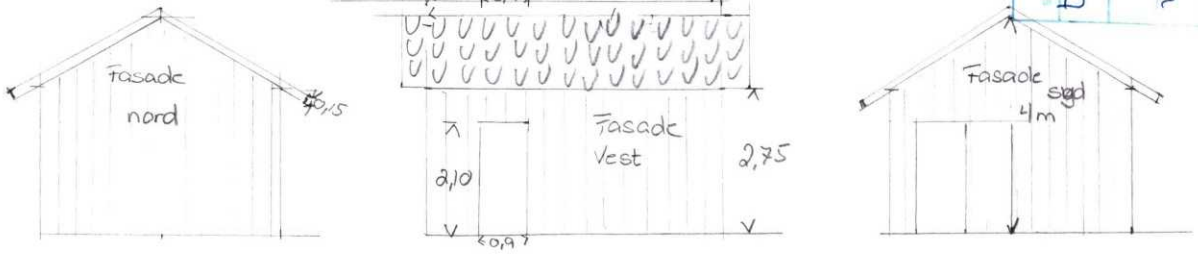
Line Marie Thorstensen
Saksbehandler

Vedlegg: Skjema
Faktura

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart, tlf: 415 30 250

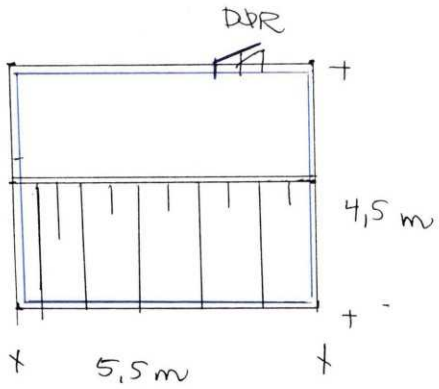
Stående panel 6"
på veggene

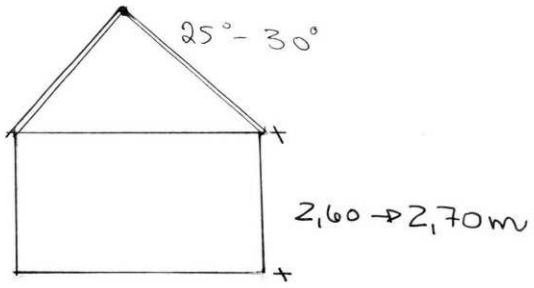
Gammel teglsten på taket



BERGEN KOMMUNE
BYGNINGSARKIV
Arkivdel: Byggesak
Saksnr.: 07/06624
Jp.nr.: 3
J.dato: 04.07.07
Arkivnr.: 142818
Saksbeh.: Juan
Prosj.:
Kass.:
MOTTATT
29 JUNI 2007
POSTARKIV

Anders Ørka
uthus Ørka
Kongsmdv. 36





≈ 25 m²

NYTT UTHUS 1:100

ØRKA 23/5-07

RIVING OG GJENREISING

UTHUS GNR. 3013 BNR. 2

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2736.1
Etablert dato	15.10.2009	Historisk oppgitt areal	2200
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3013/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3013/6
Forretning over eksist. matrikkelenhet Jordskifte	15.06.2010 25.02.2011	09/00286 0100-2009-0028		3013/2 (-2736,1), 3013/6 (2736,1)
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	23.10.2009 15.10.2009	 0100-2009-0028		3013/2 (-1880,6), 3013/6 (1880,6)
Endre egenskaper Annen forretningstype	12.10.2009 15.10.2009	 28/2009		3013/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6583980.07	624150.1		Ja	2736.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØBY IRIS VICTORIA F161290*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KONGSRUDVEIEN 361 1735 VARTEIG	Bosatt (B)
ØBY KAI INGAR F250389*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KONGSRUDVEIEN 361 1735 VARTEIG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kongsrudveien 361

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1735 VARTEIG	Kirkesogn	02020301 Varteig
Grunnkrets	3105 Bøe - Brenne	Tettsted	
Valgkrets	34 Varteig		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	146028330		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1840
2	146028330	1	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	04.03.2014
3	24323986		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	30.12.2008
4	146028349		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	
5	146033415		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 146028330: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1840

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	131
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	131
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	52
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	52
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	1
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1840	27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongsrudveien 361	H0101	3013/6	131	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	26	0	26
H01	1	81	0	81	26	0	26

2: Bygningsendring 146028330-1: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 04.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	42
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	52
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	52
Avløp		Bebygd areal	26
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Meldingssak registrer tiltak	17.04.2013	19.04.2013	
Meldingssak tiltak fullført	04.03.2014	05.03.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kongsrudveien 361	H0101	3013/6	42	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	26	0	26
H01	0	22	0	22	26	0	26

3: Bygning 24323986: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 30.12.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	29.06.2007	19.01.2009	
Meldingssak tiltak fullført	30.12.2008	19.01.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3013/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

4: Bygning 146028349: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	224
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	224
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Kongsrudveien 361	-	3013/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	224	224	0	0	0

5: Bygning 146033415: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygning revet/brent		02.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3013/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 3013/6
Adresse: Kongsrudveien 361
Dato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000

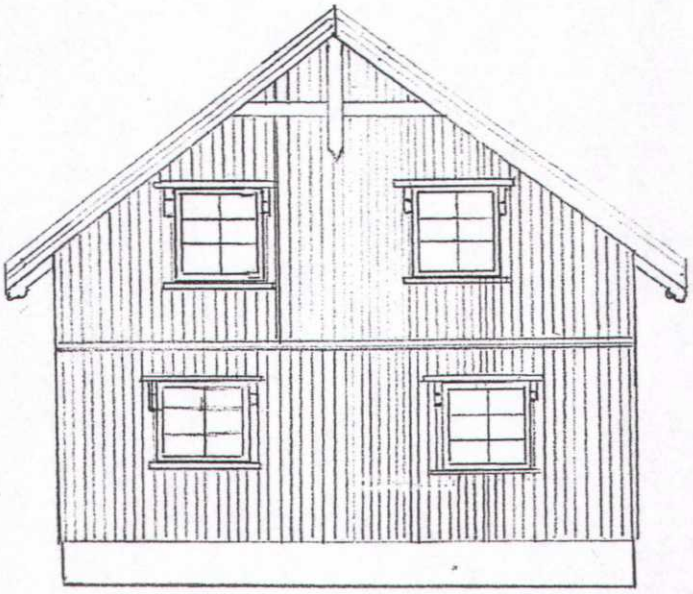
N

UTM-32

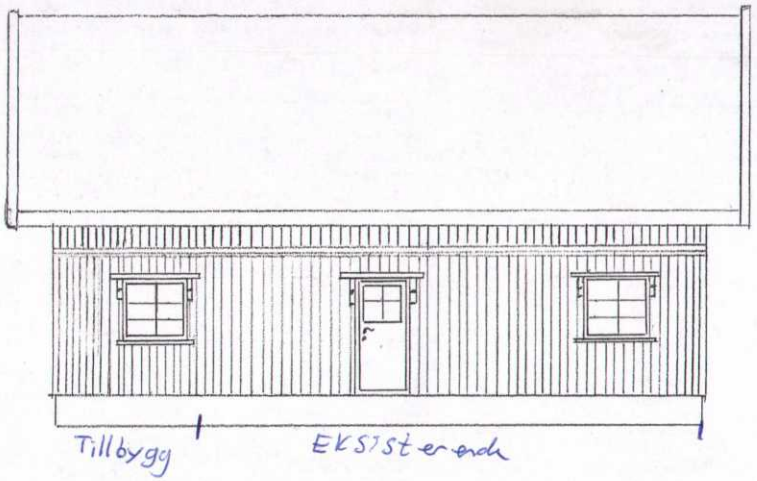
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



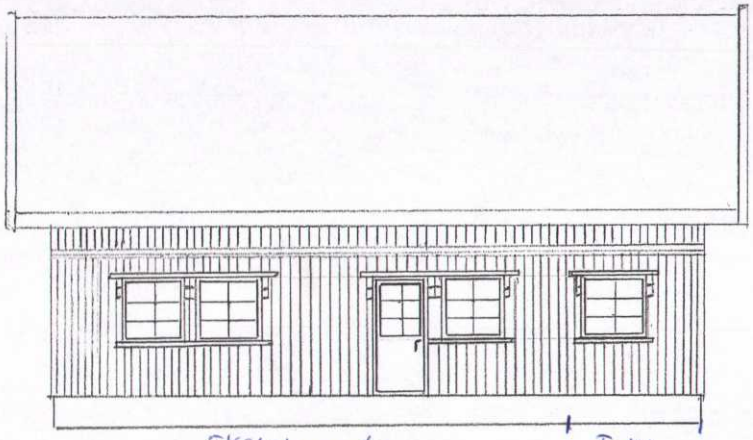
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



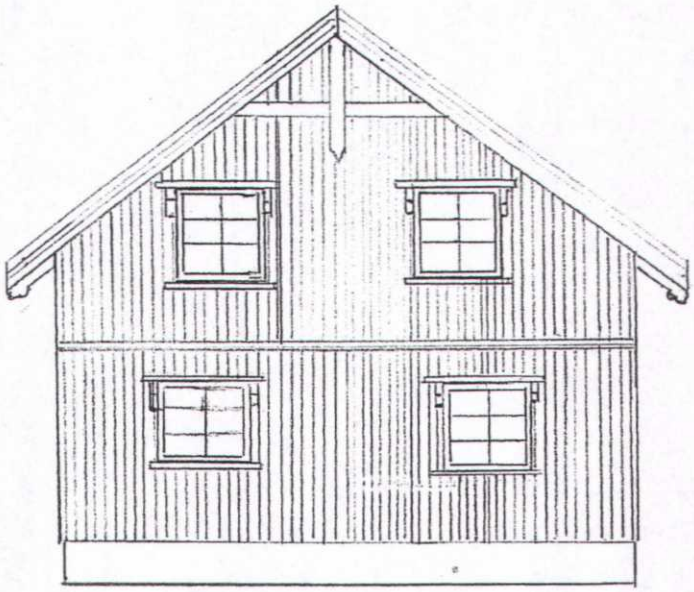
SØR



Øst



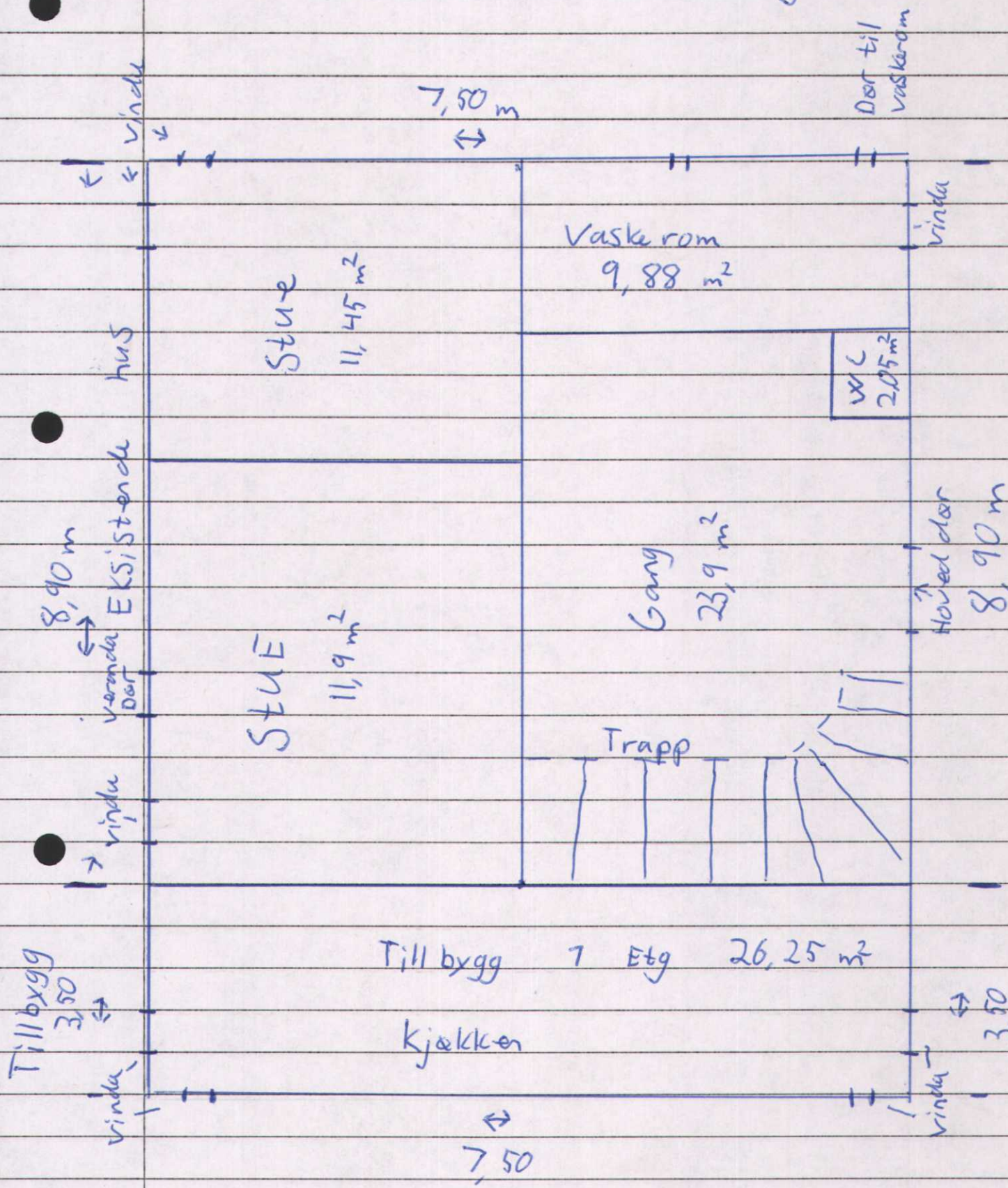
Vest



Nord

↑
Nord

Plan skisse 1 Etg.



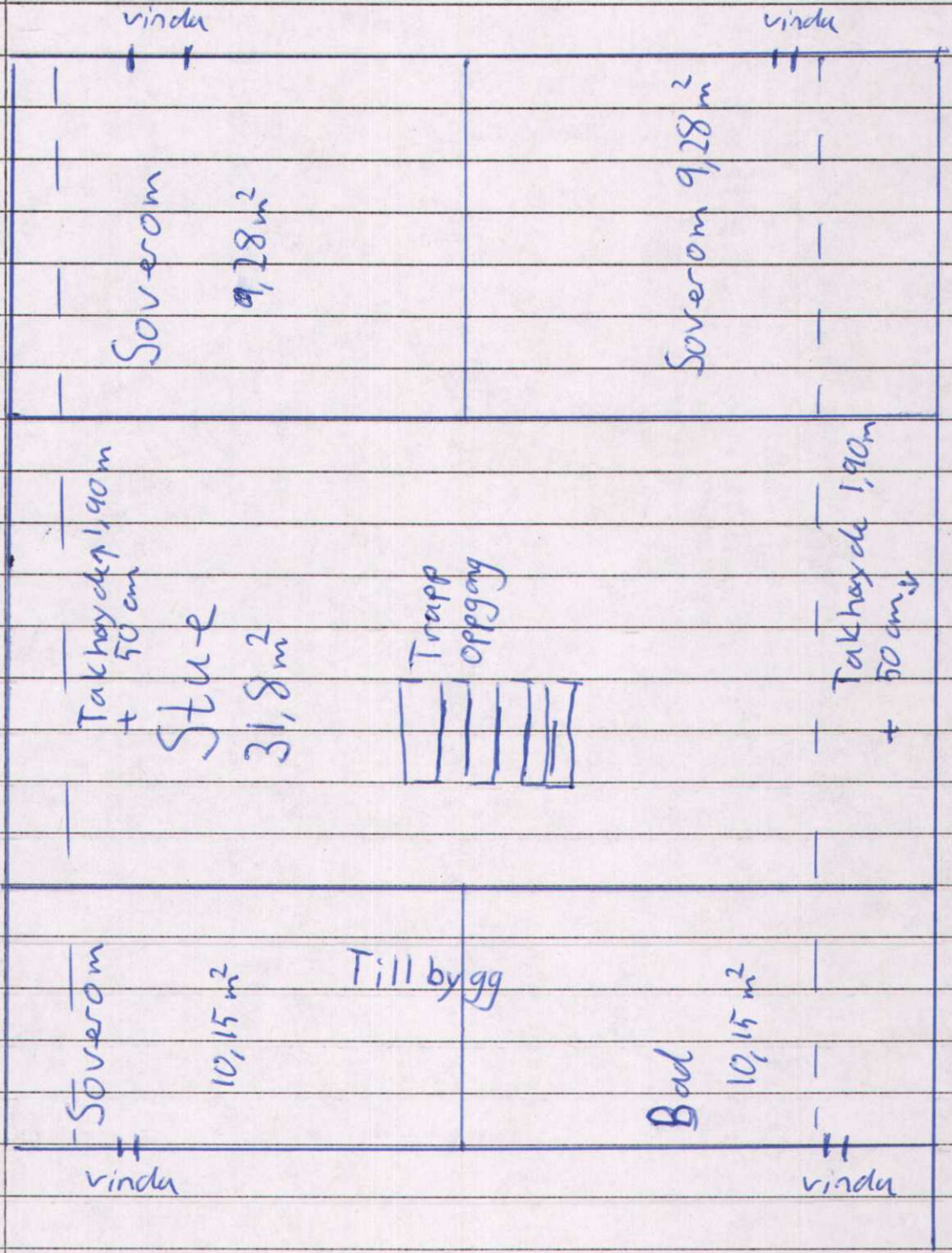
1 Etg eksisterende hus. 7,5m × 8,90m = 66,7

1 Etg Tillbygg 3,50m × 7,5m = 26,25m²

Sør ↓

↑ Nord

Plan Skisse 2 Etg.



Totalt 2 Etg 50,36 m² Eksisterende

Totalt 2 Etg tillbygg 20,3 m²

Sør ↓

Forklaring.

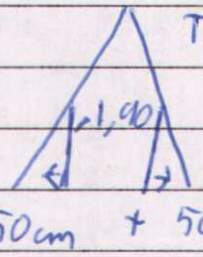
1 Etg :	Eksisterende bygg	66,75 m²
	Tillbygg	26,25 m²
Totalt 1 Etg		93 m²

2 Etg :	Eksisterende bygg	50,36 m²
	Tillbygg	20,3 m²
	Totalt	70,66 m²

Totalt tillbygg : 46,55 m²

Totalt bygg 163,66 m²

I andre etasje har jeg regnet m² utifra takhøyde 1,90 cm og innover i bygget pluss 50 cm ut mot yttervegg på hver side.



Totalt blir tillbygget på 46,55 m²

→

- Etter nye regler 1/1 - 2012 har Jeg forstått at man ikke trenger å Søke om våtrom.

I tilfelle dere lurer på hvem som Skal utføre Jobben i henhold til regle Så Skal Jeg bruke en Som heter Arild Vestby Autorisert rørlegger.

- Jeg Skal Innstalere privat renSe anlegg. Dette er fortsatt under planlegging. Det firma Som Skal gjøre jobben tar Seg også av Søknader rundt utslipp osv

- Skal også borre etter vann. Det er også i planleggings faSen.

- Det Samme er elektrikkr jobba. har ikke bestemmt hvilke firma det blir.

- Jeg Søker om ansvarsrett for bygget Selv. Se vedlegg. Bygg under 50 m^2

- Skal Sette opp å bygge mest mulig av bygget Selv. Med assistanSe av min far.
Han har mesterbrev Som Snekker.

- Er det noe dere lurer på Så ring meg gjerne på tlf 92026595 Mvh
Kai Inge Øby

Utskriftsdato: 09.02.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	3013	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG								

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**
Eiendomsskatt	4 944,96 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Slam	6 431,94 kr
Sum	**15 046,98 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	446,67 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	231,68 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1373700 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 945,00 kr	824,16 kr
Tilsynsgebyr slam <50 PE	0%	1 stk	510.00	1/1	0 %	510,00 kr	82,50 kr
Årsgebyr slamanlegg tømmes årlig (opptil 10 m3)	15%	1 stk	7700.00	1/1	0 %	7 700,00 kr	1 283,33 kr
					Sum	**17 225,00 kr**	**2 868,34 kr**

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

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

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.

Skatteetaten

Dato
27.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 3013 Bnr 6 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kongsrudveien 361, 1735 VARTEIG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 362 311
Som sekundærbolig:	kr 5 449 245

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 3013/6		
Utskriftsdato	09.02.2026	**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

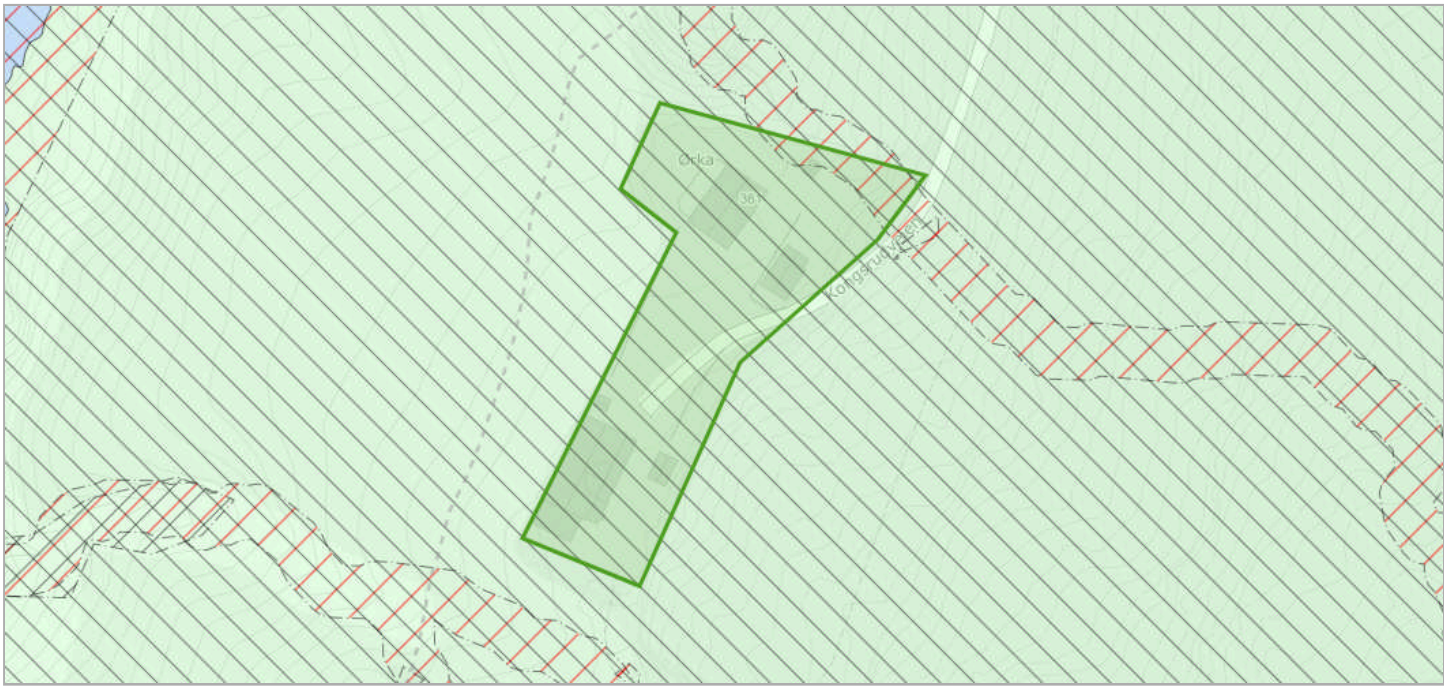
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - SEFRAK

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

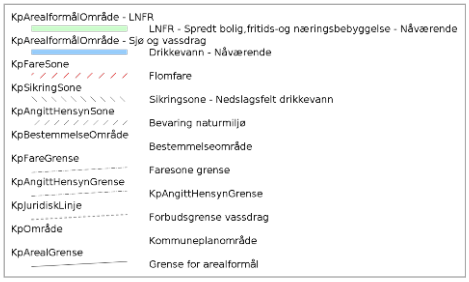
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_21

Faresone

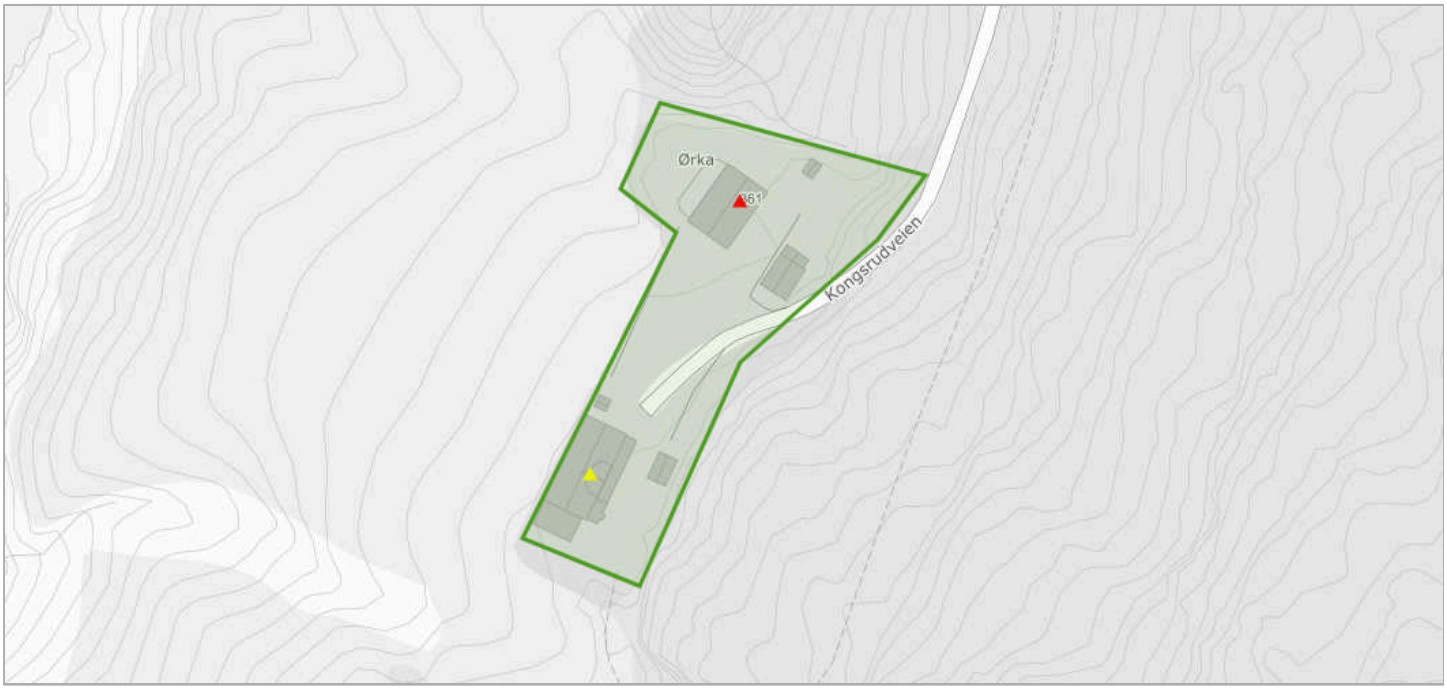
Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

Sikringssone

Sikring	Hensynsonenavn
(110) Nedslagsfelt drikkevann	H110_02

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.02.2026



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

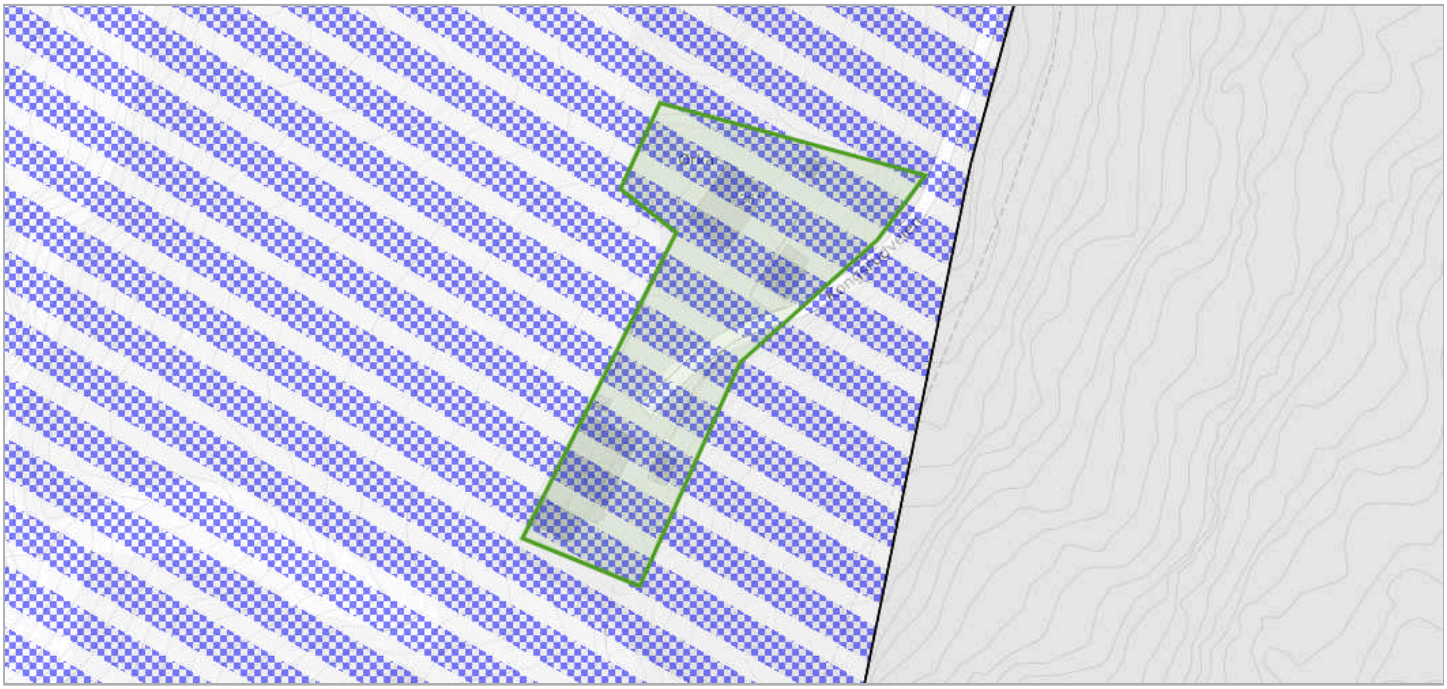
Sefrakbygninger
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0114-0105-028	LÅVE M/FJØS OG STALL, ØRKA	Annet SEFRAK-bygg
0114-0105-027	VÅNINGSHUS, ØRKA	Meldepliktig i hht Kulturminnelova §25

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



Objekter

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongsrudveien 361, 1735 Varteig
Gnr. 3013, Bnr. 6, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260021

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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