PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

LØKKEVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

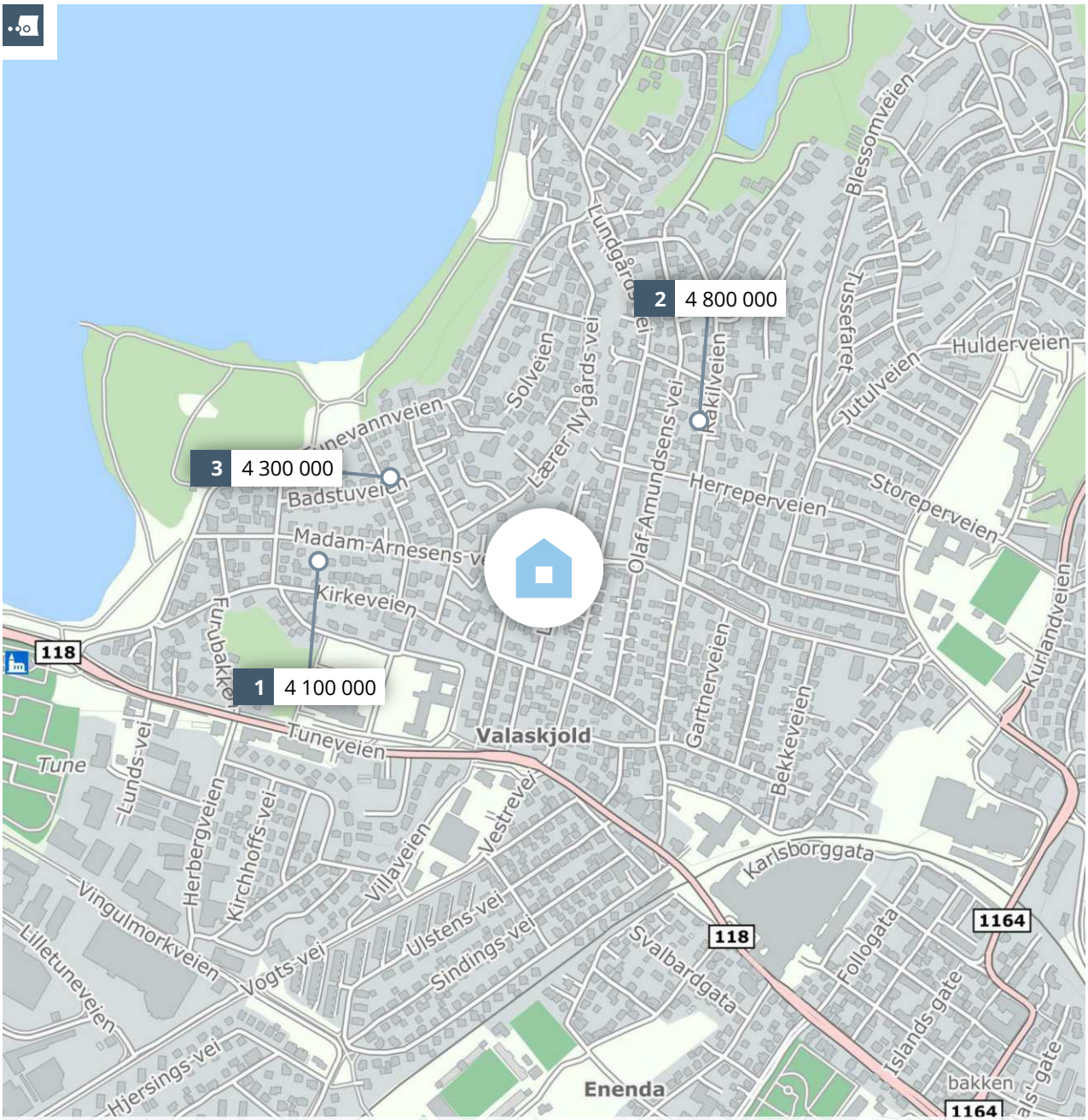
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØKKEVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 30.04.2026

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1955

GNR 2062 BNR 6 FNR 226 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VALASKJOLD

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	17 874
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	43 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Tomt						682 m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Madam Arnesens vei 6 168 m² 1965 662 m² 4 sov	08.12.2025	4 300 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**24 405**
2 Råkilveien 45 186 m² 1979 795 m² 4 sov	25.10.2024	5 100 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 806**
3 Lækkertveien 12 199 m² 1956 686 m² 3 sov	10.04.2026	4 290 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**21 608**

Løkkeveien 22 er en romslig enebolig over tre plan; et oppussingsobjekt med stort potensial for de nye eierne. Beliggenheten er sentral, men tilbaketrukket, i et populært område med kort gangavstand til skoler, matbutikk, barnehage og idylliske badeplasser. Boligen ligger på en tilnærmet flat hjørnetomt, med dobbelgarasje, steinlagt gårdsplass og store plenarealer for lek. Med litt kjærlighet blir boligen et fint familiehjem med to bad, tre stuer og tre soverom.

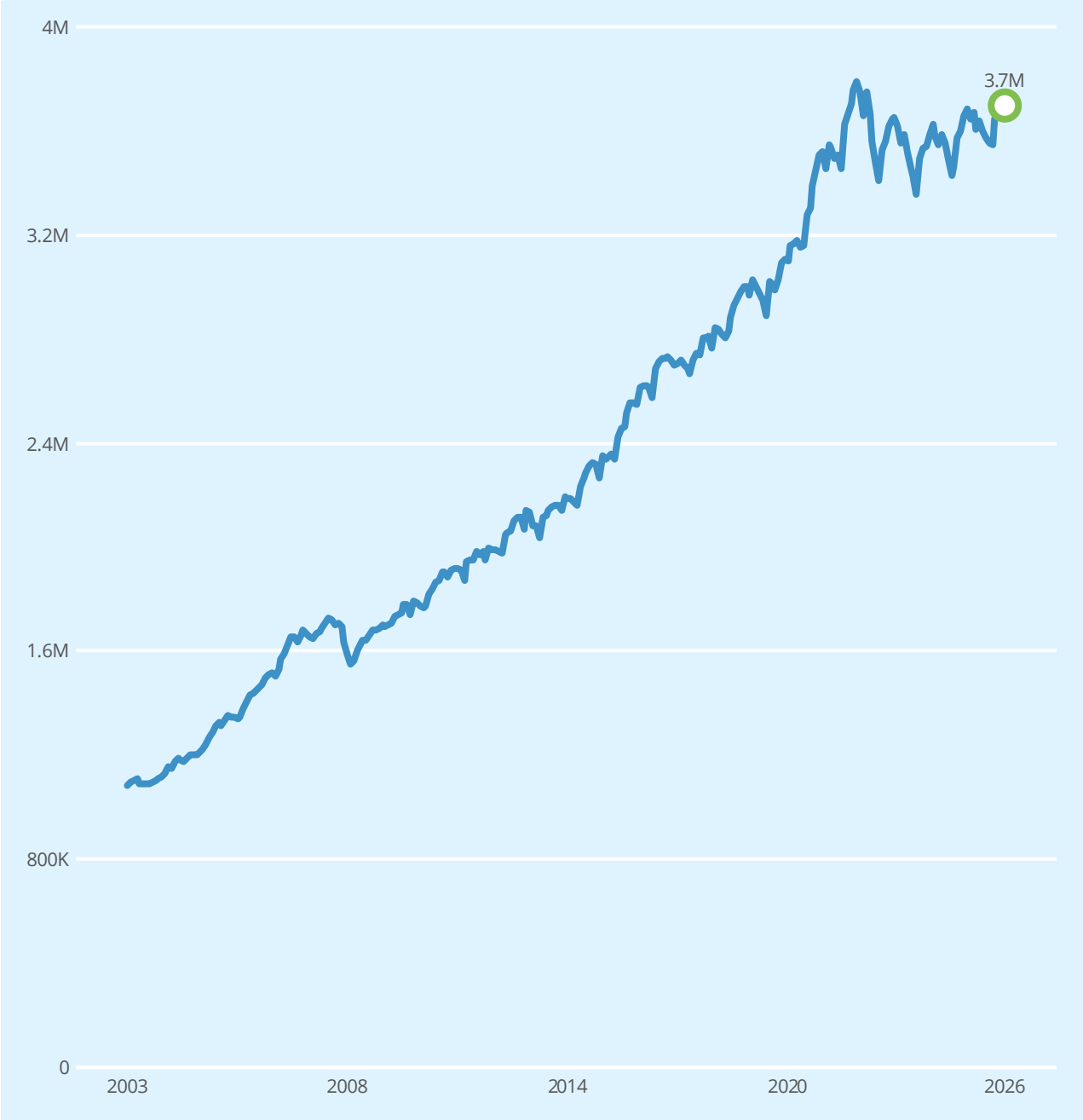
En av stuene har utgang til hagen, og i 2. etasje nytes varme dager på en trivelig balkong. I hovedstuen er det koselig peis, mens kjøkkenet har hvitevarer og spiseplass. Soverommene er samlet i 2. etasje, og begge badene har varme i gulvet. Videre er det en enkel vaskekjeller og mye lagring i fire boder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1710 SARPSBORG nå

9
eneboliger til salgs

4.9M
4 637 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i 1710 SARPSBORG siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

5.3M
5.1M
4 926 000 Prisantydning i snitt
4 775 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 864 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
27 471 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

17 874 Løkkeveien 22 Totalpris 3 700 000

Enebolig
Løkkeveien 22
1710 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 16/04/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2062, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Arne Knold
Seksjonsnr:	-
Festenr:	226
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 682 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1955

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.03.2026
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Sidsel Knold Waldrab
Tilstede under befaringen:	Sidsel Knold Waldrab
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, opparbeidet med gressarealer og diverse beplantninger. Tomten er noe gjengrodd på befaringsdagen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ikke kjent. Det er støpt gulv i kjelleren med grunnmur av betong som er pusset og malt, etasjeskille i betong. Drenering fra byggeår og takvann ledet mot tomtens terreng. Kjelleren ligger under terreng, rom har malte murvegger, påforede vegger på bad med tapet og plater og malt mur i taket. Det er naturlig ventilering via åpning av vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra opprinnelig byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, dører og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår, 1970, 1980 og nyere fra 2000-tallet.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp eller lignende, opplekting og takstein av sement, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Takkonstruksjonen har kaldtloft og kneloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp og via kneloftsdører på soverom, loftet er gangbart.

Boligen har utkraget balkong i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv og gremme gulv. Rekkverk med malt liggende trepanel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre enebolig oppført på ca midten av 1950-tallet. Boligen inneholder kjeller, 1 og 2.etasje med frittliggende garasje. Boligen fremstår generelt med eldre standard med behov for videre vedlikehold, samt vesentlige oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig.

Alder på badet i kjelleren er av eldre opprinnelse og fremstår utdatert og i dårlig tilstand. Bad i 1.etasje tolkes ut ifra forhold å være oppgradert i senere tid, men er ikke dokumentert som gir usikkerhet rundt utførelse og gjenværende bruks- og levetid, oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes i tiden fremover. Kjøkkenet er fra eldre opprinnelse og fremstår funksjonelt, men er modent for oppgradering.

Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår. Selv om det ikke er registrert akutte funksjonssvikt på befaringsdagen, må det påregnes vedlikehold og utskiftninger i nær fremtid, spesielt ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

Utvendig har trekledning og fasader behov for vedlikehold/utskiftninger. Vinduer og dører har varierende alder, men eldre vinduer er modne for utskiftning da de har passert forventet bruks- og levetid. Undertak, taktekking og tilhørende deler tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår, omlegging/utskiftning kan planlegges.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk oppvarming via panelovner. Peis/ildsted i 1.etasje (radiatorer er ikke i drift)
-Parkering i garasje og langs eiendommen

PARKERING:
-Parkering i garasje og langs eiendommen

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

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

1.ETG
Vegger: Tapet, panel over fliser på bad
Tak: Slettmalt og tak-ess
Gulv: Parkett, tregulv og vegg-vegg tepper

2.ETG
Vegger: Tapet
Tak: Slettmalt
Gulv: Vegg-teppe og belegg

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1 og 2.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller på befaringsdagen, men det registreres mye knirk på gulv i 2.etasje, samt noe uferdig løsninger knyttet til gulv i stue i 1.etasje

GULV:
-Gulver er av eldre opprinnelse og enkelte rom har moderniseringsbehov

VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig
-Overflater har generelt behov for modernisering/oppgradering

ANNET:
-Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
-Soverom i 2.etasjer har eldre vanninstallasjon med servant. Gulvet er ikke egnet for fuktbelastninger og det anbefales at det monteres fuktføler/lekkasjesikring eller at vanninstallasjon frakobles

---

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst. Boligen selges som dødsbo og selger har begrenset kjennskap til eiendommen.

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	77			
2.etasje	58			5
Kjeller	72			
SUM BYGNING	207			
SUM BRA	207			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje m/bod		23		
Garasje		20		
SUM BYGNING		43		
SUM BRA	43			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, gang, kjøkken, bad, spisestue og stue

2.etasje:
-Gang og tre soverom

Kjeller:
-Gang, boder, vaskekjeller og bad

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Ingen

Annet:
-Garasjer og bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,37 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da deter skrå tak, fra 1,05 - 2,35 meter
-Takhøyden i kjelleren er varierende, fra 1,97 - 1,99 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

---

GARASJE / UTHUS:

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Boligen har frittliggende garasje med tilhørende bod i bakkant.

Byggemåte:
-Type grunnmur er ukjent. Støpt betongsåle og belegningsstein på gulv. Det er yttervegger i bindingsverk med malt trekledning på utsiden. Saltak med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein

Innhold:
-Biloppstillingsplass til bil
-Innlagt strøm
-Automatisk leddet garasjeport

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

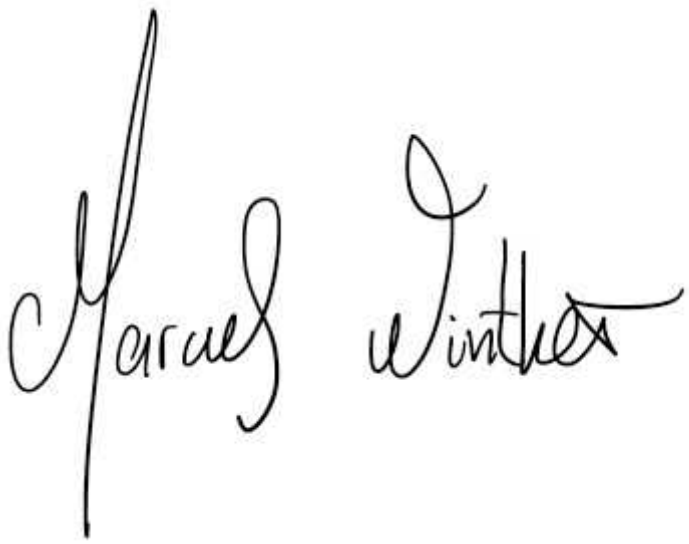
---

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

16/04/2026



Marcus Winther

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

Grunnforhold er ikke kjent. Det er støpt gulv i kjelleren med grunnmur av betong som er pusset og malt, etasjeskille i betong. Drenering fra byggeår og takvann ledet mot tomtens terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:

-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
-Drenering er ukjent og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med. Det registreres en del saltutslag på vegger i kjeller, som er et sikkert tegn på at drenering er fraværende. Dette er også kommentert/vurdert i rom under terreng

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, opparbeidet med gressarealer og diverse beplantninger. Tomten er noe gjengrodd på befaringsdagen.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur
-Ved oppgradering av drenering bør det foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra opprinnelig byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført etter eldre byggeskikk. Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Yttervegggene er oppført etter eldre byggemåte, noe som kan medføre økt risiko for varmetap og trekk sammenlignet med dagens konstruksjonsstandard. Eldre veggkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne og mindre lufttetthet enn nyere løsninger. Eventuell omkledning av boligen i tiden fremover kan ikke utelukkes

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer, dører og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår, 1970, 1980 og nyere fra 2000-tallet.

Selger opplyser om at vindu på soverom i 2.etasje (nærmest balkong) er skiftet ut etter befaring av undertegnede.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Som tidligere nevnt er omramming rundt vinduene montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det registreres eldre fuktdannelser på innside av trekarmer, samt sprukket glass på kjellervindu
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår, utvendig tekket med takstein av sement.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå og fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp eller lignende, opplekting og takstein av sement, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige nederst ved takfot og via bakkenivå

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, mye barnåler og mosedannelser fler steder. Mose og barnåler bør fjernes, da det binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-TG-3 er satt da undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være modne for oppgradering. Alder og tilstand tilsier at tiltak må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen har kaldtloft og kneloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp og via kneloftsdører på soverom, loftet er gangbart.

-Loftet fremstår tørt på befaringsdagen og har veggventiler i gavlvegger. Det registreres noe eldre fuktskjolder i tregulv rundt skorstein, men ingen utslag på fukt ved måling

Merknader:

-Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Utkraget balkong i 2.etasje, oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv og gremme gulv. Rekkverk med malt liggende trepanel.

-Det måles en høydeforskjell på ca 6 cm på bredden av konstruksjon, som indikerer avrenning mot nedløp

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til ca 0,9 meter og er for lavt iht dagens forskrift. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker og er nevnt under lovligheter senere i rapporten
-Tilstand på papptekket gulv under tremmegulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Konstruksjonen har ukjent alder, samt ukjent gjenværende bruks- og levetid. Oppgradering/utskiftninger kan ikke utelukkes i tiden fremover

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Alder på badet er ukjent, men er av eldre opprinnelse.

Respatex plater og belegg på vegger og plater i taket. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett og badekar.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Toalett er ødelagt og må skiftes ut
-Mekanisk avtrekk viser ingen tegn til funksjon. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot vegger innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Overflater og utstyr er modent for rehabilitering

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under innredning og badekar

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det er målt ledende fall fra vegger og dør mot begge sluk

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-TG-3 er satt på bakgrunn av at gulvet og tilhørende deler er av eldre opprinnelse og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet må sees i sammenheng med membran

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Tettesjikt av våtromsplater og belegg på veggger, flislagt gulv med ukjent tettesjikt under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig å gjennomføre da vegger ved aktuelt område er oppført i mur
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen
kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede i sluket. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende og tilstøtende konstruksjoner over tid
-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Alder på badet er ukjent.

Fliser med våtromsplater og belegg på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Overflater og utstyr fremstår med høy alder og slitasje. Alder på utstyr er ukjent, noe som gir usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

-Gulvet er tilnærmet flatt med manglende fall rundt sluk. Utførelse og opprett mot terskel er ukjent og kan ikke kontrolleres, samt at det mangler tettesjikt over ferdig gulv ved røropplegg på gulv. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Overnevnte forhold tilsier at gulvet med tilhørende deler er modent for oppgradering, punktet må sees i sammenheng med membran (pkt 7.2.3)

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Type og alder på tettesjikt er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble forsøkt hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(bak dusj fra kjøkken). Men kunne ikke utføres da veggen er tyn oppbygd med kun veggplater og fliser til badet
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

---

Merknader:

-Eldre sluk under kabinett med tegn til tettesjikt. Type og utførelse er ukjent da våtrommet ikke er dokumentert
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon medfører også økt usikkerhet rundt kvalitet og tilstand på utførelsen
-TG-3 er satt på bakgrunn av ukjent fremtidig funksjon for tettesjikt. Ut ifra forhold tolkes det ut som at våtrommet er eldre enn 30 år og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Kjøkken av eldre opprinnelse.

Malte og tapetserte vegger med flis over benk til kum, slettmalt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate og kum i stål med vask. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

---

Merknader:

-Ventilator indikerer dårlig trekk ved funksjonstest med papirark, denne er moden for utskiftning
-Kjøkkenet fremstår med høy alder og normal bruksslitasje, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og bruk

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleren ligger under terreng, rom har malte murvegger, påforede vegger på bad med tapet og plater og malt mur i taket. Det er naturlig ventilering via åpning av vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere der det er påforede vegger

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Rom som ligger under terreng har ikke tilstrekkelig med veggventiler. Dårlig ventilasjon fører til høyere luftfuktighet, som gir økt risiko for muggdannelser og
dårlig inneklima
-Det registreres saltutslag flere steder på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn. Med tanke på boligens alder er det ingen fuktsperre eller store mengder isolasjon mot grunn. Gulver har fliser, belegg og betong.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:

-Det er tegn til kapilæroppsug enkelte steder på gulv. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Merknader:

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast og soil. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Det er påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert i kjelleren

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det registreres kontinuerlig vanndrypp fra vanntilkobling til dusj på bad i 1.etasje og det ligger noe vann på gulvet. Koblinger må kontrolleres av fagkyndig rørlegger
-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Utskiftninger må kunne forventes
-TG-3 er satt på bakgrunn av påvist vanndrypp på vanntilkobling bak dusj i 1.etasje. Estimert pris for utbedring er vurdert som lav, men økte kostnader kan ikke utelukkes

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra cTc, plassert i vaskerom i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Boligen har eldre radiatorer i oppholdsrom. Det opplyses om at disse ikke har vært i drift på flere år. Funksjon og tilstand er derfor ikke vurdert.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Boligen er utstyrt med eldre varmesentral i kjelleren. Det opplyses om at denne ikke har vært i drift på flere år og dersom den skal tas i bruk anbefales det at fagkyndig personell går over anlegget.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

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 14.04.2026

Resultatet var tilfredsstillende.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 2.etasje og i kjelleren. Anlegget er utenpåliggende og skjult.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn på anlegget utført 14.04.2026. Selger opplyser om at det ble registrert noen anmerkninger på anlegget som skal fikses før salg

---

Merknader:

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann da selger har begrenset kjennskap til anlegget, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Spørsmål iht avhendingsloven som er knyttet til bruk av anlegget er derfor ikke svart ut i rapporten
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av fagkyndig personell

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
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:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1955. Fremlagte tegninger samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Boligen var opprinnelig oppført som generasjonsbolig med kjøkken i begge etasjer. I 2.etasje er det soverom der opprinnelig kjøkken var
-I kjelleren er opprinnelig wc-rom under trapp fjernet og rom definert som brensel er i dag bad. Opprinnelig vaskerom er mindre enn vist på tegninger og dels omgjort til bod/hobbyrom. Nevnte endringer er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, som kan være søknadspliktig ved bruksendring. Takhøyden i kjelleren er også under 2,0 meter og for bruksendring av eldre boliger som er oppført før 2011 må takhøyden være minst 2,0 meter
-Opprinnelig carport ved siden av garasje er i senere tid tettet igjen og har i dag 4 tette vegger med garasjeport. Endringer bør undersøkes nærmere med kommunen da det kan være søknadspliktig
-Innvendige trapper er ikke forskriftsmessig utformet, det mangler tilstrekkelig med håndrekke på begge sider av trappeløp. Åpninger mellom rekkverk i 2.etasje er også for stor, maks avstand mellom vertikale spiler er 10 cm
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Rekkverkshøyde til balkong i 2.etasje måles til ca 0,9 meter og er for lavt iht dagens forskrift. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker og er nevnt under lovligheter senere i rapporten

FERDIGATTEST:
-Ifølge Sarpsborg kommune så finnes det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder og oljefyringsanlegg, utført 16.12.2025 med følgende avvik/kommentar: Det må monteres en røykvarsler i kjeller. (Denne er nå montert ifølge selger)

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen -Drenering er ukjent og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med. Det registreres en del saltutslag på vegger i kjeller, som er et sikkert tegn på at drenering er fraværende. Dette er også kommentert/vurdert i rom under terreng
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur -Ved oppgradering av drenering bør det foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført etter eldre byggeskikk. Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking -Ytterveggene er oppført etter eldre byggemåte, noe som kan medføre økt risiko for varmetap og trekk sammenlignet med dagens konstruksjonsstandard. Eldre veggkonstruksjoner har ofte lavere isolasjonsevne og mindre lufttetthet enn nyere løsninger. Eventuell omkledning av boligen i tiden fremover kan ikke utelukkes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Tilstand på papptekket gulv under tremmegulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Konstruksjonen har ukjent alder, samt ukjent gjenværende bruks- og levetid. Oppgradering/utskiftninger kan ikke utelukkes i tiden fremover
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr fremstår med høy alder og slitasje. Alder på utstyr er ukjent, noe som gir usikkerhet rundt gjenværende bruks- og levetid
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Gulvet er tilnærmet flatt med manglende fall rundt sluk. Utførelse og opprett mot terskel er ukjent og kan ikke kontrolleres, samt at det mangler tettesjikt over ferdig gulv ved røropplegg på gulv. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Overnevnte forhold tilsier at gulvet med tilhørende deler er modent for oppgradering, punktet må sees i sammenheng med membran (pkt 7.2.3)
8.1	Kjøkken 1.etasje Kjøkken 1.etasje
	-Ventilator indikerer dårlig trekk ved funksjonstest med papirark, denne er moden for utskiftning -Kjøkkenet fremstår med høy alder og normal bruksslitasje, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og bruk
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Rom som ligger under terreng har ikke tilstrekkelig med veggventiler. Dårlig ventilasjon fører til høyere luftfuktighet, som gir økt risiko for muggdannelser og dårlig inneklima -Det registreres saltutslag flere steder på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er tegn til kapilæroppsug enkelte steder på gulv. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som tidligere nevnt er omramming rundt vinduene montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking -Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det registreres eldre fuktdannelser på innside av trekarmer, samt sprukket glass på kjellervindu -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, mye barnåler og mosedannelser fler steder. Mose og barnåler bør fjernes, da det binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -TG-3 er satt da undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være modne for oppgradering. Alder og tilstand tilsier at tiltak må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktbelastning mot underliggende konstruksjoner
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Toalett er ødelagt og må skiftes ut -Mekanisk avtrekk viser ingen tegn til funksjon. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot vegger innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Overflater og utstyr er modent for rehabilitering
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -TG-3 er satt på bakgrunn av at gulvet og tilhørende deler er av eldre opprinnelse og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet må sees i sammenheng med membran
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran er tilstede i sluket. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende og tilstøtende konstruksjoner over tid -TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold. Våtrommet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Eldre sluk under kabinett med tegn til tettesjikt. Type og utførelse er ukjent da våtrommet ikke er dokumentert -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Manglende dokumentasjon medfører også økt usikkerhet rundt kvalitet og tilstand på utførelsen -TG-3 er satt på bakgrunn av ukjent fremtidig funksjon for tettesjikt. Ut ifra forhold tolkes det ut som at våtrommet er eldre enn 30 år og anses modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det registreres kontinuerlig vanndrypp fra vanntilkobling til dusj på bad i 1.etasje og det ligger noe vann på gulvet. Koblinger må kontrolleres av fagkyndig rørlegger -Dels korrosjonsdannelser på kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn -Anlegget er i hovedsak fra byggeår, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon. Det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger ved oppussing av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Utskiftninger må kunne forventes -TG-3 er satt på bakgrunn av påvist vanndrypp på vanntilkobling bak dusj i 1.etasje. Estimert pris for utbedring er vurdert som lav, men økte kostnader kan ikke utelukkes
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260045

Selger 1 navn
Sidsel Knold Waldrab

Gateadresse
Løkkeveien 22

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1710

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Gerd Karin Knold

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sidsel Adele Knold Waldrab

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260045

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 193260045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sidsel waldrab	f772e354604b3a82a4f24 c7a3f618a19db43e28f	04.04.2026 16:48:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260045

- 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

Løkkeveien 22

Nabolaget Valaskjold/Lande - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg ... 267 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	6 min 0.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	7 min 3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	9 min 7.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Amundsens vei 17 Linje 135	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

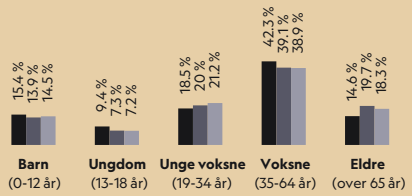
BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år) 75 barn	6 min 0.5 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	7 min
Coop Extra Kurland	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valaskjold/Lande	1 287	563
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Valaskjold lekeplass	6 min
Lækkert balløkke	8 min
SATS Tunejordet	15 min
SATS Sarpsborg	18 min

«Passe rolig, passe sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

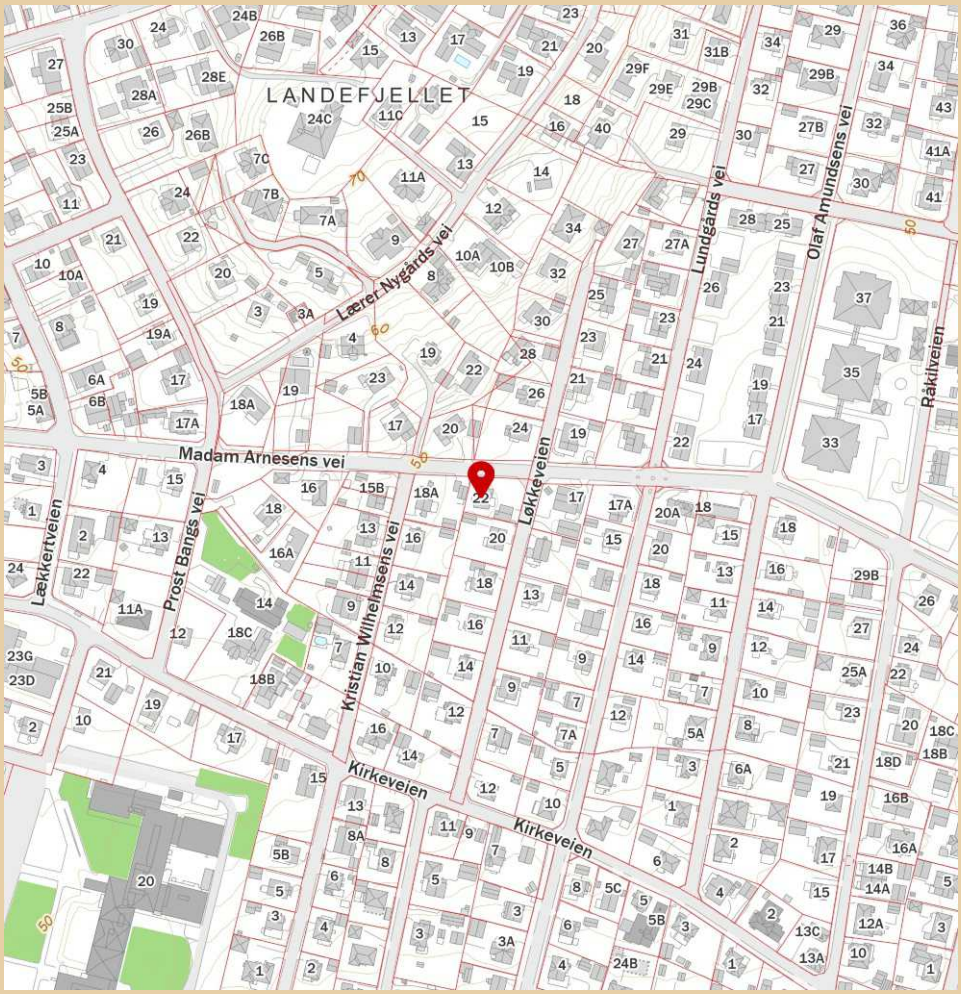
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Løkkeveien 22

Nabolaget Valaskjold/Lande - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg...	6 min
267 elever, 15 klasser	0.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)	6 min
97 elever, 9 klasser	0.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	7 min
421 elever, 22 klasser	0.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
553 elever, 38 klasser	1.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
366 elever, 23 klasser	3 km
St. Olav videregående skole	21 min
860 elever, 42 klasser	1.8 km
Kalnes videregående skole	9 min
380 elever, 30 klasser	7.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Amundsens vei 17	3 min
Linje 135	0.2 km
Sarpsborg stasjon	20 min
Linje RE20	1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år)	4 min
66 barn	0.4 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år...	6 min
75 barn	0.5 km
Valaskjold barnehage (0-5 år)	10 min
67 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	7 min
Coop Extra Kurland	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lande Senter	7 min
Boots apotek Lande	7 min
Sarpsborg Vinmonopol	18 min

SPORT

Valaskjold lekeplass	6 min
Lækkert balløkke	8 min
SATS Tunejordet	15 min
SATS Sarpsborg	18 min

«Passe rolig, passe sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

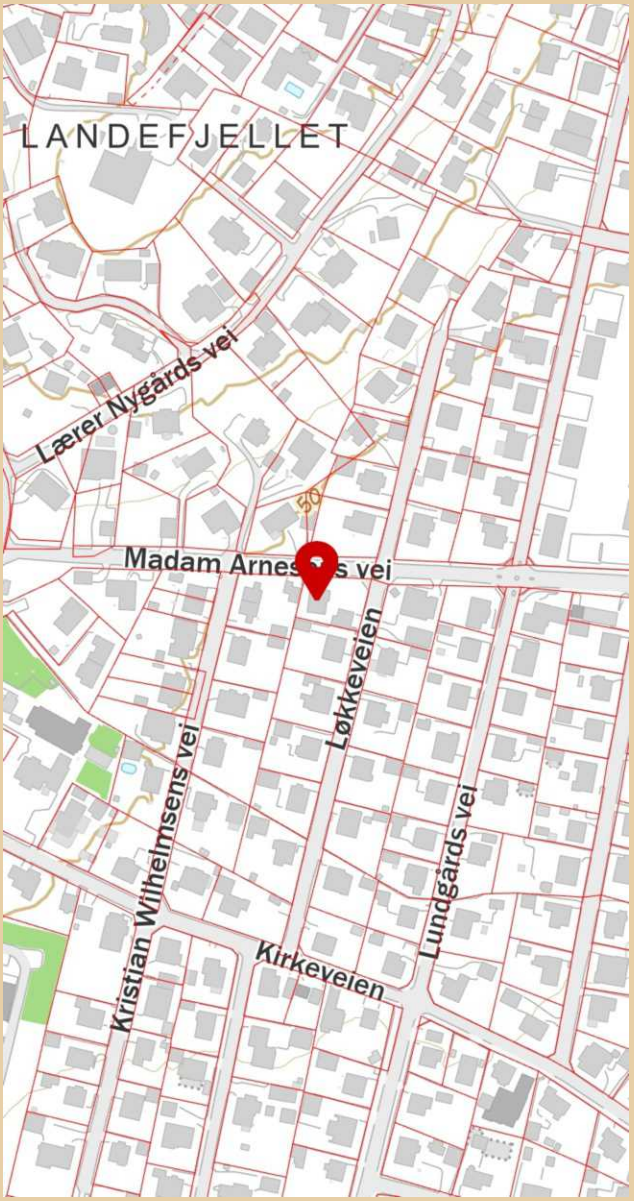
Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Løkkeveien 22

Nabolaget Valaskjold/Lande - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	6 min 0.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	7 min 3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	9 min 7.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaf Amundsens vei 17 Linje 135	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.4 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år... 75 barn	6 min 0.5 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	7 min
Coop Extra Kurland	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lande Senter	7 min
Boots apotek Lande	7 min
Sarpsborg Vinmonopol	18 min

SPORT

Valaskjold lekeplass	6 min
Lækkert balløkke	8 min
SATS Tunejordet	15 min
SATS Sarpsborg	18 min

«Passe rolig, passe sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

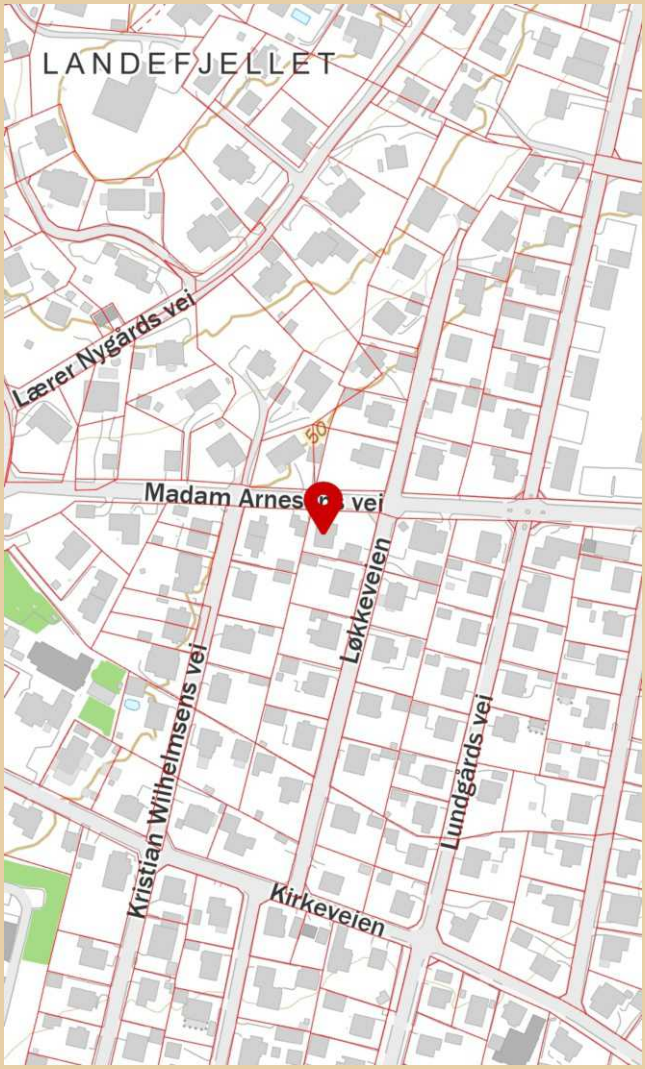
Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



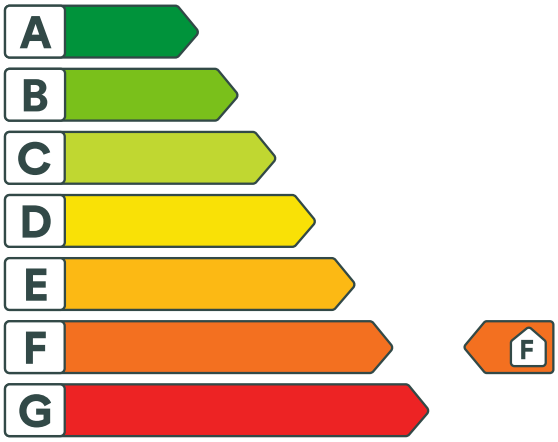
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289240**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6470114**
Gårdsnummer **2062**	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 **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **207,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **303,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **313,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **64 805 kWh**



Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG

Detaljering

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

Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

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: 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 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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

Oversiktskart

Adresse: **Løkkeveien 22, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/6/226/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 682 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026

N



Matrikkelkart

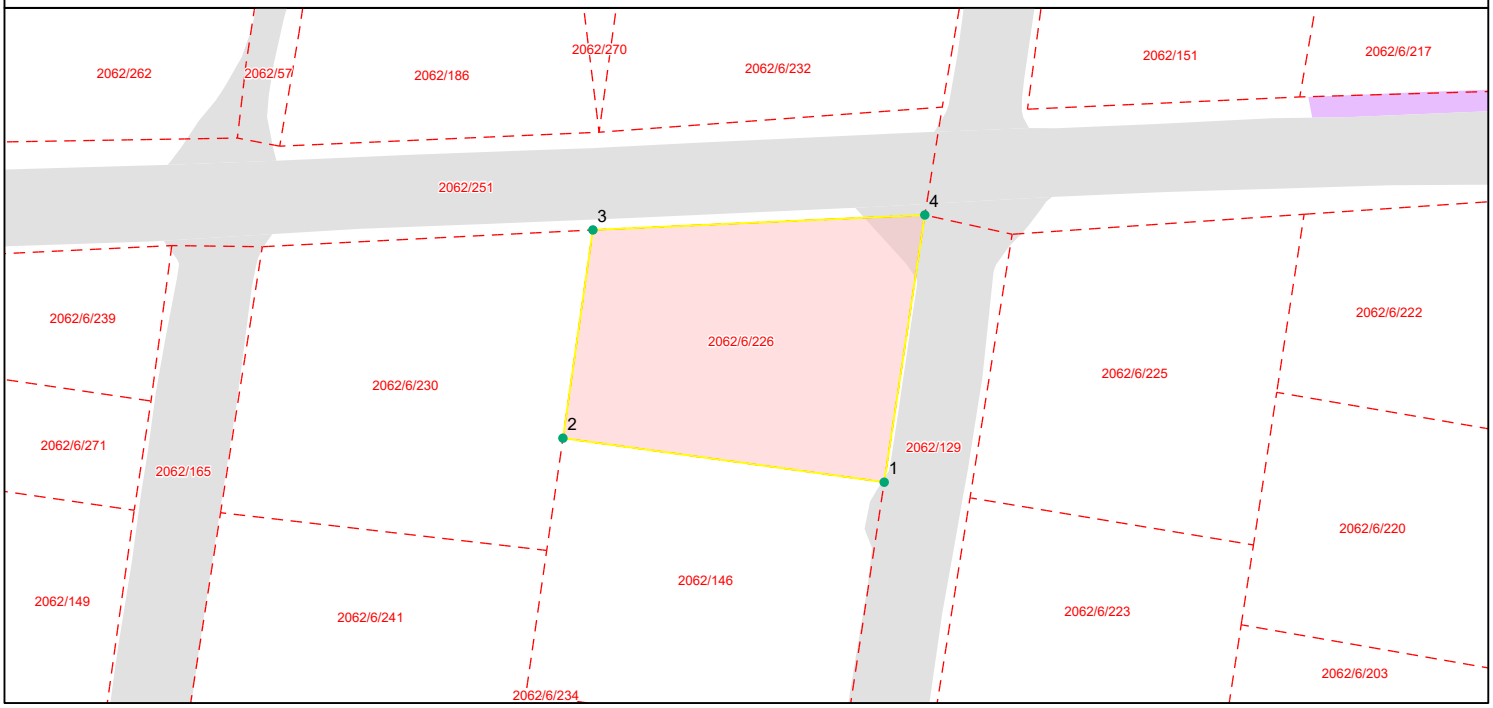
Adresse: **Løkkeveien 22, 1710 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/2062/6/226/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 682 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

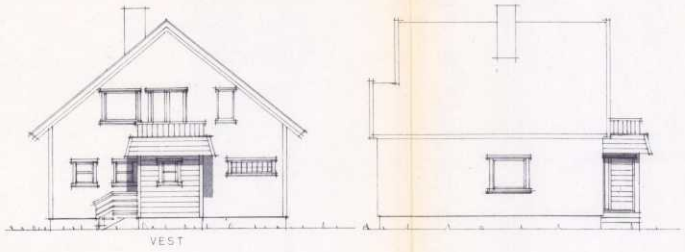
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

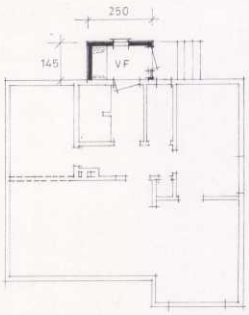


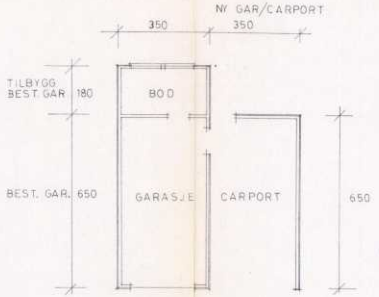
Grensepunktrapport

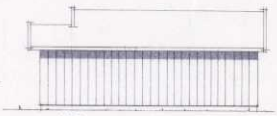
Beregnet areal: 682 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6574667.51	619554.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	30.28	0
2	6574671.63	619524.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	19.68	0
3	6574691.1	619526.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	31.02	0
4	6574692.5	619557.92	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	25.29	0

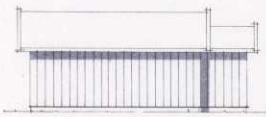














TILBYGG TIL HUS OG GARASJE
LØKKEVEIEN 22 M=1:100
EIERE GERD OG ARNE KNOLD

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.03.2026 09:54

Eiendom 3105-2062/6/226

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Løkkeveien 22	1710 Sarpsborg

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Knold Arne Dbo V/Gerd Karin KnoldLøkkeveien 22 1710 Sarpsborg	231024	Fester	1/1		Død
Dahle Brit Tove	160436	Hjemmelshaver	1/1		Død

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.03.2026 09:53

Eiendom 3105-2062/6/226 Løkkeveien 22

Bruksnavn	Løkkeveien 22				
Type	Festegrunn	Etablert dato	16.01.1952	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	949 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2062	Beregnet areal	682,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	6	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr	226	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Løkkeveien 22	1710 Sarpsborg	Valaskjold	Kurland	Tune

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.01.1952	Etablering av feste	3105-2062/6	Mottaker	949
		3105-2062/6	Avgiver	-949
05.10.1992	Omnummerering	3105-2062/6	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3003-2062/6	Mottaker	0
		3105-2062/6	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2062/6	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6470114			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	176/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.09.1958	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	176/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	176	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0
H02	Hovedetasje	0	50/0	0/0	50/0
K01	Kjelleretasje	0	59/0	0/0	59/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	7039638	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.01.1955	Areal, annet (bruk/brutto)	46/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	46/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

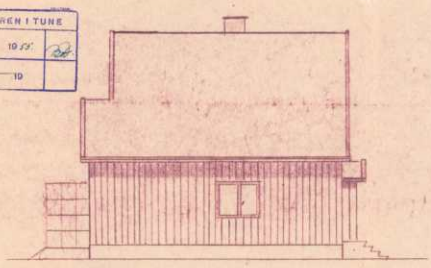
Bruksenheter

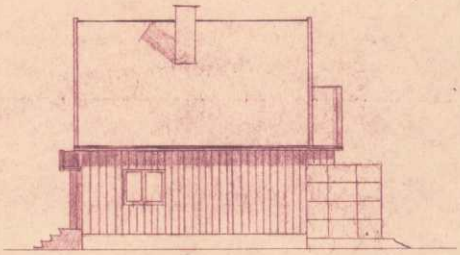
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

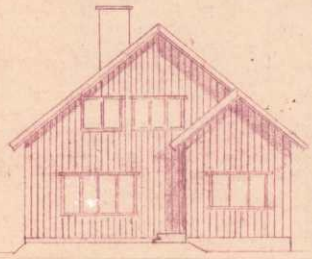
Etasjer

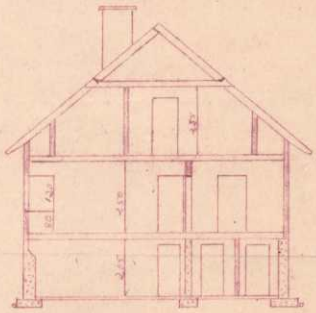
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	46/0	46/0

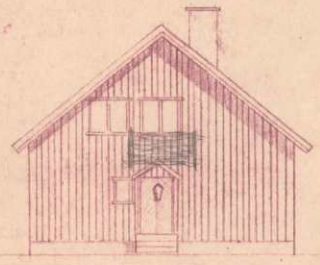
ROMM. INCEVOREN I TUNE
GODKJENT 14. 10 73
IKKE GODKJENT 19

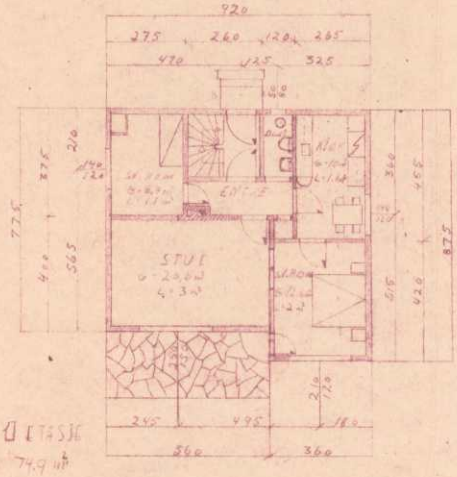




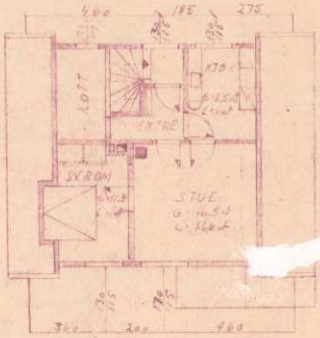




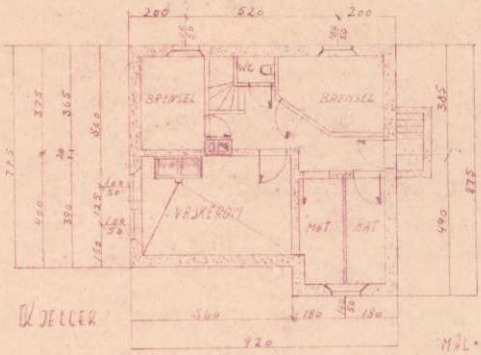




1 ETASJE
74,9 M²



2 ETASJE
56,5 M²



KJELLER

MÅL: 1:100

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

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	226	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG								

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** 682 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 682 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 430 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Delareal	52 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	519 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	653 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Kulturmiljø_16
KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal	18 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2062/6/226
Adresse: Løkkeveien 22
Dato: 30.03.2026
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.

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	2062	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	226	**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26750101	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6470114	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Oljefyringsanlegg	Fyrkjeler	Tmv Pannan Oljefyr
1 etasje	Kombinert ildsted	Nobas	Nobas Åpen Peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.12.2025	Tilsyn	16.12.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet

Beskrivelse	Eier av bolig skal sørge for at det er montert minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Varsleren skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. (Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7) Kommentar: Det må monteres en røykvarsler i kjeller.

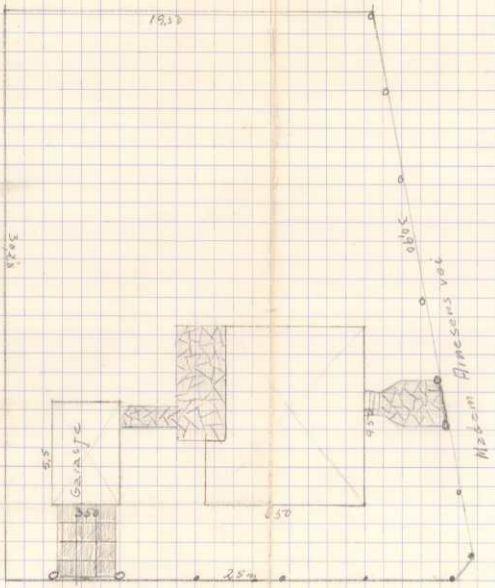
Informasjon for bruksenhetId 26750101

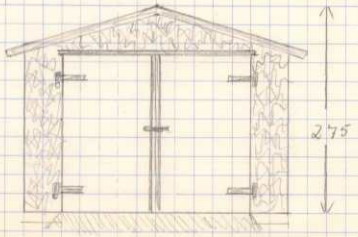
BruksenhetId	26760539	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7039638	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG

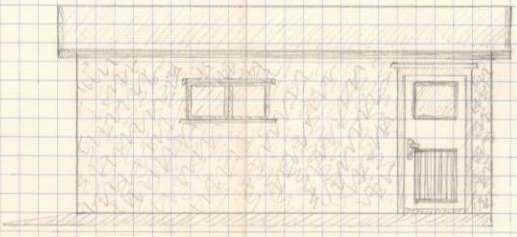
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26760539.

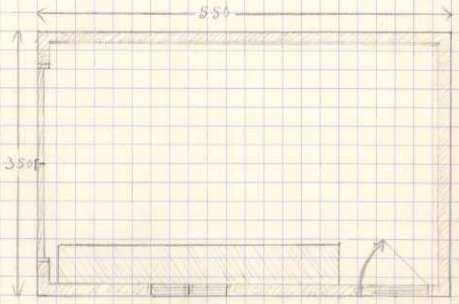
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.









Byggeanmeldelse ansøgt Arne Ivald 24/2-54

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2062/6/226		
Utskriftsdato	30.03.2026	**Antall datasett**	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

2 Berørte datasett

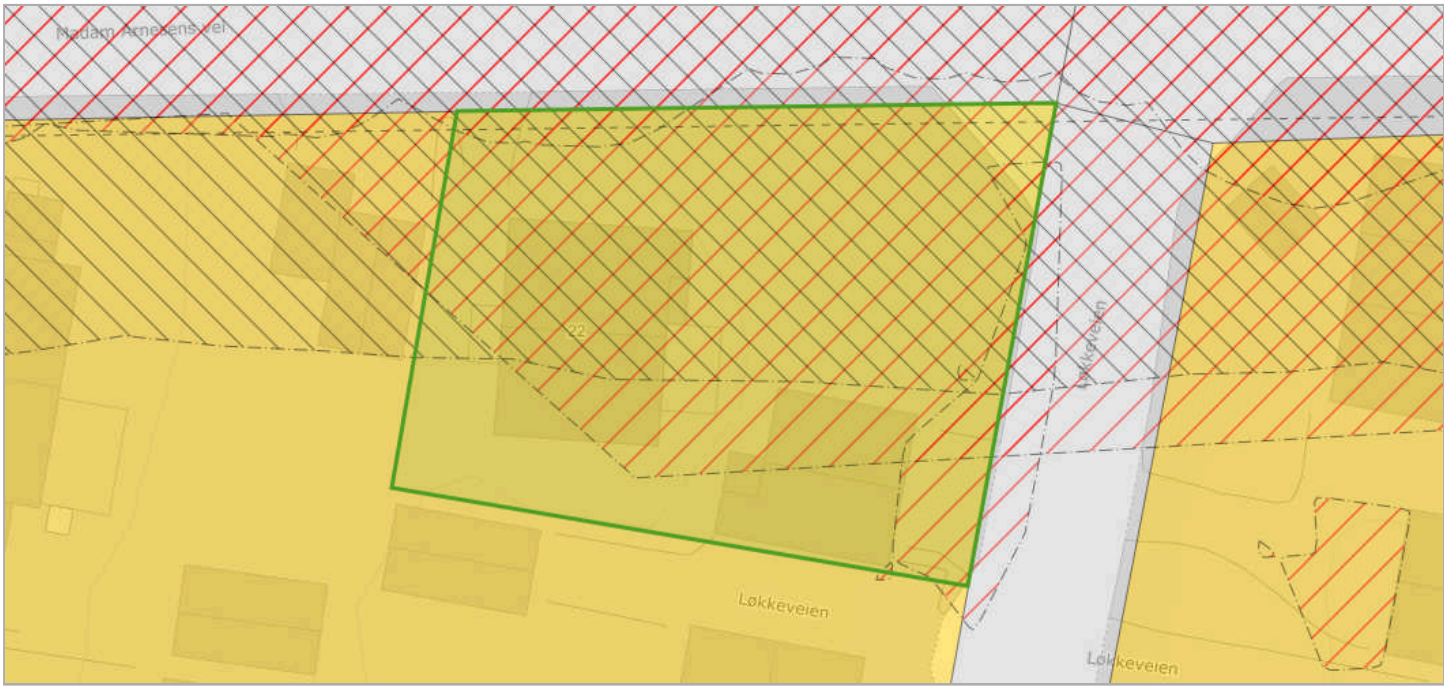
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

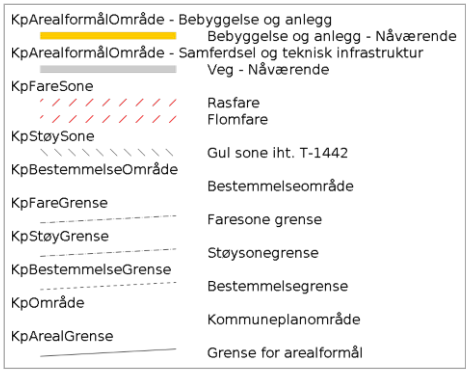
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	BS_Kulturmiljø_16

Faresone

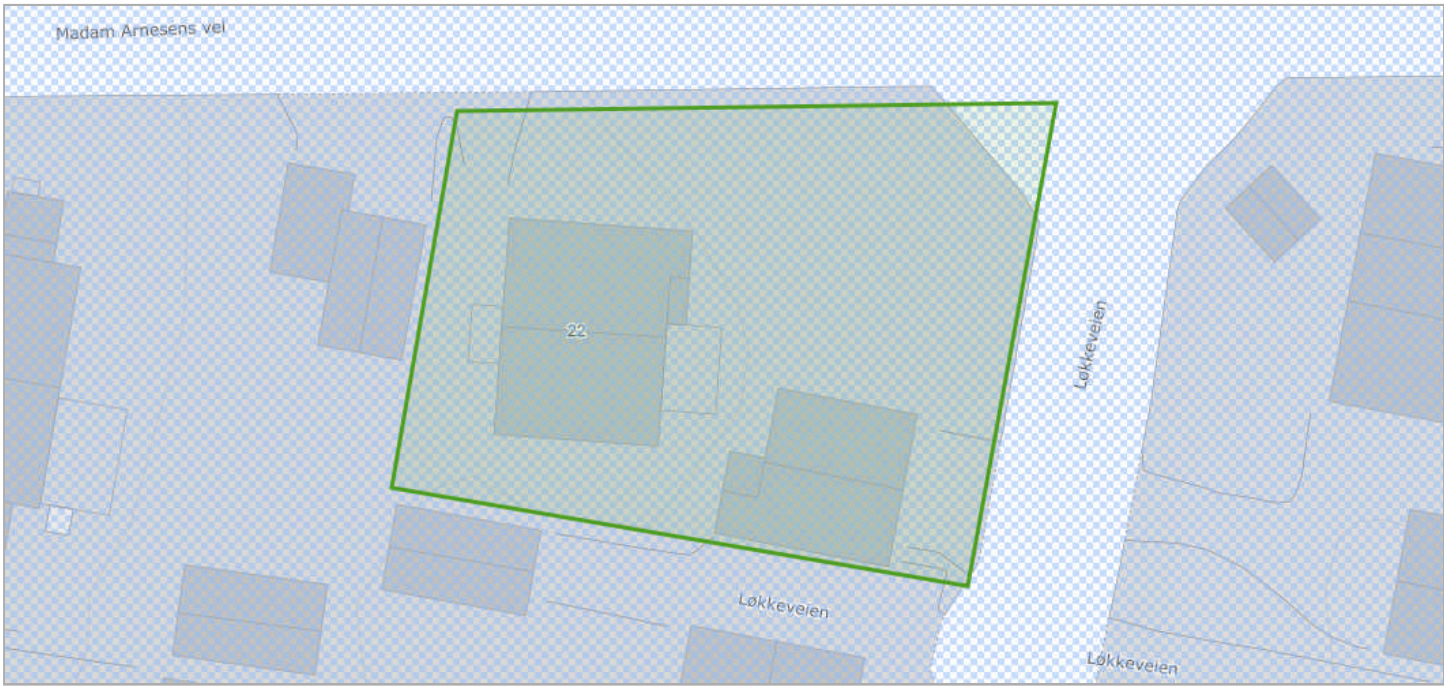
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	3
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Utskriftsdato: 30.03.2026

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.**	2062	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**	226	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkkeveien 22, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120295466	1059	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	99

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00200316	30.03.2026	193260045

Ident
1953/302360/3

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Stp. kr. 20.-

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

~~Avskrift av~~ ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2360 1953 - 19/8
Tune ~~xxxxxxxxxxxxxx~~kontor

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede E.Dahles dödsbo v/Harald Dahle i h.t.fullmakt

født ..... som eier av eiendommen Byggelund

gnr.62, br.nr.76,

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Tune kommune, Östfold fylke

fester herved bort til Arne Knold

født 23/10 1924 en hustomt stor 674,44 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Grensebeskrivelse: Mot nord 30,90 m
" öst 25,00 "
" syd 30,28 "
" vest 19,50 "

Diagonalen nordöst - sydvest er 39,50 m.

De fremmøtte godkjendte de mål som er angitt på omstående kart. Tomten er forskriftsmessig merket i marken, og dens beliggenhet i forhold til polygonnettet er vist skjematisk på kartet. Arealet er 674,44 m² netto
274,50 " veigrunn
948,94 m²

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 67,45, kroner sekstisju 45/100

beregnet etter ..... % om året av en tomteverdi kr. 2023,32.

Festeavgiften betales ~~halvårlig~~ ~~forskudd~~sdsvis hvert års 1 februar

~~xx~~g .....

[1]) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39. a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
10—50.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

.....

.....

.....

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1 februar 1952.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Sarpsborg den januar 1953.

Harald Dahle

Harald Dahle
(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Ragnv. Strömsæther
o.r.sakförer

2.

Som fester:

Sarpsborg den 30/6 ~~januar~~ 1953.

Arne Knold.

Arne Knold
(fester)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Ragnv. Strömsæther
o.r.sakförer

2.

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:
Løkkeveien 22, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2062, Bnr. 6, Fnr. 226, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
