PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GROTTERØDGATA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

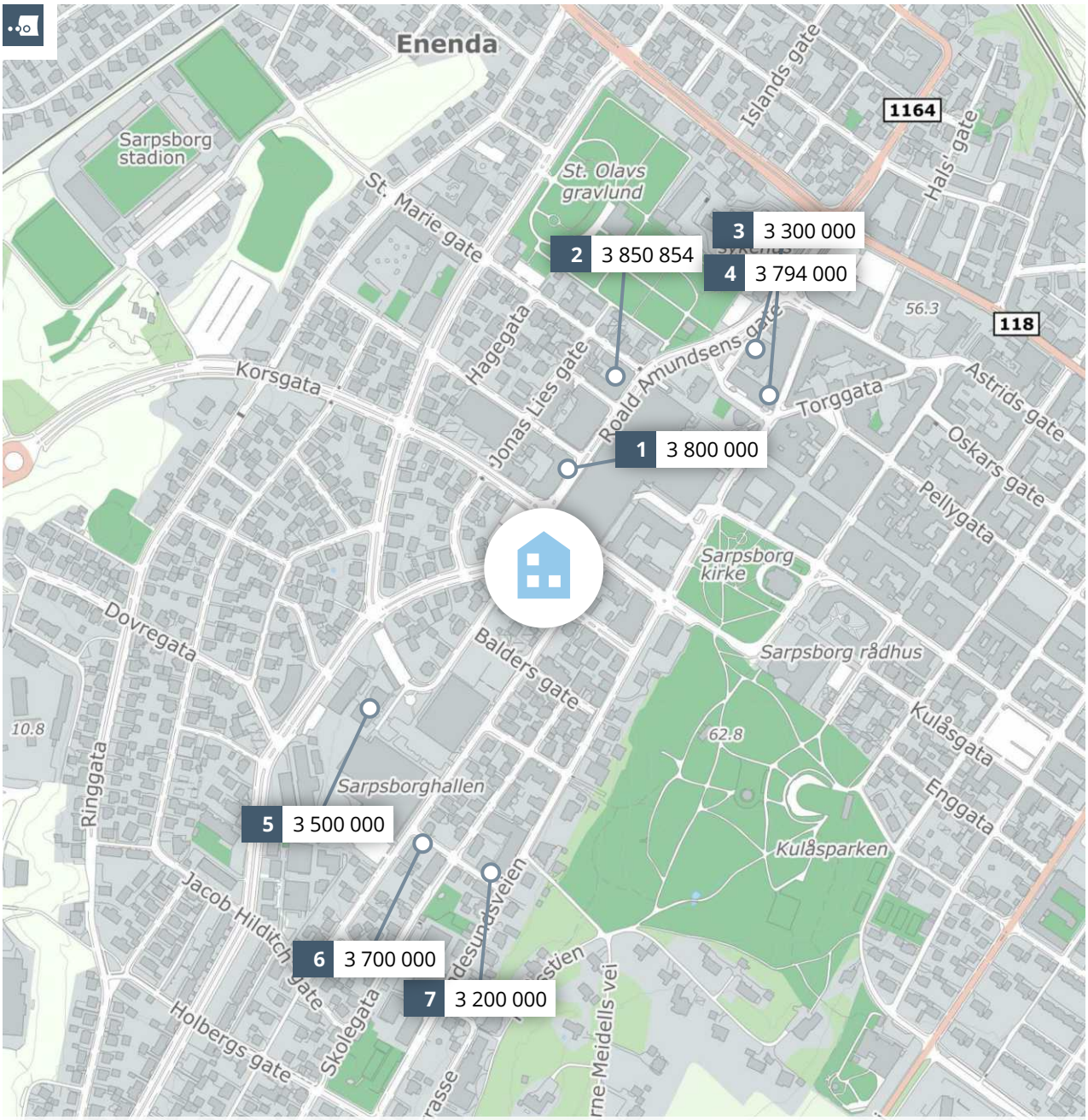
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Inforomasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GROTTERØDGATA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 1 BNR 777 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS TURKERUD

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	35 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	3 298
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Roald Amundsens gate 43 85 m² 2004 3. etg 2 sov	04.07.2024	3 900 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**44 706**
2	St. Marie gate 114 95 m² 2006 2. etg 2 sov	25.02.2026	3 490 000	**3 300 000**	550 854	3 850 854	**40 535**
3	Roald Amundsens gate 20 78 m² 2006 2. etg 1 sov	30.12.2024	3 300 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**42 308**
4	Torget 4 124 m² 1961 5. etg 2 sov	27.02.2025	3 950 000	**3 675 000**	119 000	3 794 000	**30 597**
5	Roald Amundsens gate 59 72 m² 1916 2. etg 2 sov	25.06.2024	3 490 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**48 611**
6	Valkyriegata 1 68 m² 2022 1. etg 2 sov	12.12.2024	3 990 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**54 412**
7	Sandesundsveien 35 B 71 m² 1996 2. etg 2 sov	17.02.2025	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**45 070**

en sentralt beliggende 3-roms leilighet i høy 1. etasje med balkonger både mot øst og vest. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, gang, to soverom, romslig stue/kjøkken i åpen løsning, bad og separat vaskerom.

Stue og kjøkken utgjør ca. 46,1 m² og har gode møbleringsmuligheter samt naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Kjøkkenet har lyse, profilerte fronter og laminat benkeplate. Badet ble fornyet rundt 2009 og har hvite fliser på vegger, grå fliser på gulv, dusjhjørne og hvit innredning med profilerte fronter. Vaskerommet ble også fornyet i samme periode.

Leiligheten har gjennomgående parkett i flere rom, fliser i entré, bad og vaskerom, samt malt tapet på vegger og slette hvitmalte himlinger.

Boligen ligger sentralt med kort gangavstand til Sarpsborg sentrum, Storbyen, kollektivtransport, butikker og Kulåsparken.

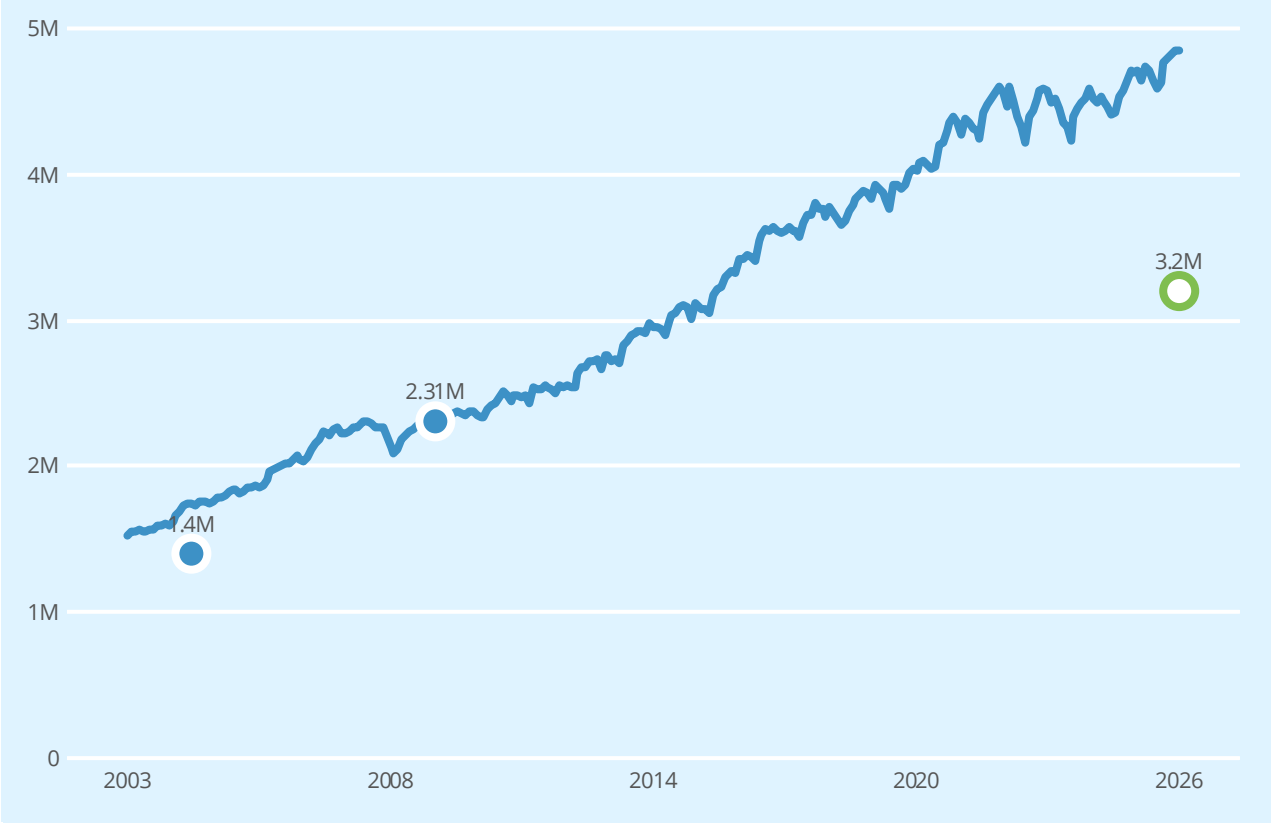
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.11.2009		02.11.2009	-	2 310 000	-	2 310 000	2
16.03.2004	11.06.2004	28.06.2004	1 450 000	1 400 000	-	1 400 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i SARPSBORG kommune nå

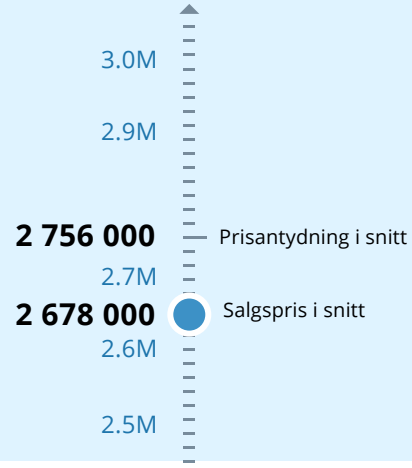
151
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

Leiligheter solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

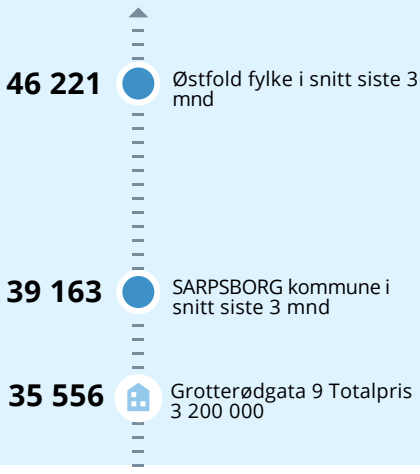
117
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, selveier
Grotterødgata 9
1723 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 20/05/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 777
Hjemmelshaver:	Bjørg Elisabeth Lillegraven
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1984
Tomt:	Felles 556 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørg Elisabeth Lillegraven
Befaringsdato:	04.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt med asfalt i bakgården og langs deler av bygget. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på sentrumstomt med bygning plassert nære tilliggende gater.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter og grunnmur er konstruert i betong. Etasjeskiller og vegger mellom boenheter er konstruert i betong. Yttervegger er konstruert dels i betong og dels i isoler bindingsverk. Fasader har tegl og liggende trekledning. Vinduer, balkongdører og dør mellom gang og entré med isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2007/08. Vinduer på soverom mot entré er fra byggeår. Tett dør fra trappeoppgang. Valmtak med inntrukne balkonger for leilighet i øverste etasje. Taket er tekket med betongtakstein. Adkomst fra felles inngang og trappegang hvor denne leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår funksjonell, men med enkelte avvik og slitasje som tilsier at det kan påregnes vedlikehold og fornyinger. Det opplyses at bad og vaskerom er fra rundt 2009 og disse har noen avvik fra tekniske krav. Dagens entré er opprinnelig en åpen balkong og det er påvist tegn til vanninntrengning ved døren ut mot balkongen. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom
-Elektriske ovner
-Vedfyring i lukket peis.

BRANNSIKKERHET:
-Brannslukkingsapparat plassert i entré,
-Det mangler røykvarslere i leiligheten.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ 8,6m²: tapet, hvitmalt puss, fliser
GANG 4,0m²: malt tapet, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM HØYRE 10,4m²: malt tapet, slett hvitmalt, teppe
SOVEROM VENSTRE 8,5m²: malt tapet, slett hvitmalt, parkett
STUE/KJØKKEN 46,1m²: malt tapet, slett hvitmalt, parkett
BAD 5,3m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
VASKEROM 3,2m²: fliser, slett hvitmalt, fliser

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av leiligheten i forbindelse med salg. Det er ikke fremvist egenerklæring og oppdragsgiver har ikke besvart alle relevante spørsmål rundt bygningsdeler og historikk.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

Ca. 2009:
-Fornying av bad og vaskerom til slik de fremstår i dag.
-Innbygging av del av balkong som i dag utgjør entré fra felles trappegang.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Ikke innhentet. Se salgsoppgave.

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
Leilighet 1.etg	90			19
SUM BYGNING	90			19
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré, gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,26-2,38 meter.

-Det opplyses at det tilhører garasjeplass i felles parkeringskjeller.
-Det var ikke tilgjengelig nøkkel til boden i kjeller og denne ble ikke oppmålt på befaring.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og umøblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Privatmegleren Sarpsborg

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

20/05/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning og 2 skap over servant
-Dusj på vegg med glassdør til dusjsone
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Misfarging og påbegynt oppsprekking i fuger mellom fliser i dusjhjørne kommer av fuktbelastning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Ujevnheter i himling kommer av ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Innredning har punktvis avflassing/svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluket plassert ved innredning og hjelpesluk plassert i dusjhjørne

---

Merknader:
-Misfarging og påbegynt oppsprekking i fuger mellom fliser i dusjhjørne kommer av fuktbelastning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Mangelfullt fall er medvirkende årsak.
-Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk i dusjhjørne ligger 5mm lavere enn øvrige deler av gulvet, men gulvet har ikke fall mot noen av slukene. Bruksvann og lekkasjevann ledes ikke tilfredsstillende til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke vanntett forhøyning ved dør og risiko for lekkasjer ut av rommet med følgeskader i tilstøtende rom er til stede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Sluket i dusjhjørne har begrenset kapasitet og dette kan føre til at vann ikke renner tilstrekkelig bort underveis ved dusjing.

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel med laminat benkeplate over. Innredning med slette fronter

Merknader:
-Benkeplate har noen avskallinger som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert ved kum.

Merknader:
-Gulv ved dør er lavere enn gulv ved sluk og ved eventuelle lekkasjer så kan vann renne mot døren. Forhøyning ved dør er ikke vanntett og det er risiko for lekkasjer ut av rommet. Svelling nederst på dør indikerer at det har ligget vann her.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med klemring og tegn til klemt mansjett.

-Funksjonell avrenning i sluket.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Hull tatt fra kjøkken.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Sluket har ikke vannlås og dette kan føre til lukt fra avløp. Sluket har heller ikke kapasitet til å ta unna større lekkasjer og hvis dette oppstår så økes risikoen for lekkasjer og følgeskader i rommet og i tilstøtende rom og konstruksjoner.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp

Merknader:
-Kjøkkeninnredning og gulv har noen sår i overflater som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Sokkel har svellet flere steder som følge av fuktpåvirkning.
-Kjøkkeninnredning står på parketten og dette er medvirkende årsak til punktvis knirk i gulvet da parketten ikke ligger flytende.
-Det er misfarging etter vann i bunn av skap under kum. Årsak er ukjent, men det ble ikke påvist utettheter ved avløp under kum ved tapping av vann.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater med varierende alder og tilstand.

Merknader:
-Stedvis synlige ujevnheter på vegger og i tak. Årsak er dels aldersslitasje og dels ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Utette skjøter og lameller i gulv og stedvis sår i overflater gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk kommer av ujevnt undergulv.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, balkongdører og dør mellom gang og entré med isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2007/08. Vinduer på soverom mot entré er fra byggeår. Tett dør fra trappeoppgang.

Merknader:
-Balkongdør mot bakgården har fuktskader nederst. Dette virker å komme manglede høydeforskjell og tetting ved gulv ute. Utbedringer kan påregnes.
-Inngangsdør fra felles trappegang har ikke rett brannmotstand og dette gir risiko for spredning av brann fra boenheten.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Enkelte beslag er løse.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BALKONG MOT BAKGÅRD 7m² og BALKONG VED STUE 12m²:
Støpte gulv med fliser og rekkverk murt i tegl.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Rekkverk på balkonger oppfyller ikke dagens krav til utforming og dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at rekkverket har redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med rekkverk som er bygget etter dagens krav.

Merknader:
-På balkongen mot veien er det ikke godt fall mot avløpet og her kan vann bli liggende. Dette gir økt slitasje, risiko for frostskader og økt risiko for at fliser løsner.
-På begge balkonger er det påvist bom under enkelte fliser og dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning.
-Avløp på balkong mot bakgård mangler rist som sikring mot at avløpet tettes og dette kan føre til oppsamling av vann og følgeskader i nærliggende kontruskjoner.
-Det er ikke god høydeforskjell og tetting mot dører og vegger og dette gir risiko for vanninntrenging og følgeskader. Ved dør ut på balkong mot bakgård er det synlige skader innvendig som kan komme av manglende ytre tetting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør) og i kobberrør. Avløpsrør i plast og antatt støptjern.

-Stoppekran er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut i område med automatisk lekkasjestopper som kompensasjon for at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Merknader:
-Eldre kobberrør for tilførsel til leiligheten som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges. Synlig korrosjon ved stoppekran på bad er typisk alderssymptom.
-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til føler for lekkasjestopper og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2020. Plassert i skap på vaskerommet der det ligger føler for automatisk lekkasjestopper og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Bad og vaskerom har mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator. Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:
-Alder og vedlikeholdshistorikk på avtrekksvifte og kanaler for avtrekk er ukjent og dette gir usikkerhet rundt restlevetid. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Siden arealet utenfor soverommene er innbygget etter byggeår så er det vesentlig at det innbyggede arealet for god tilførsel av friskluft for at det skal være optimal luftutveksling i soverommene.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 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 31.5.2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1984

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 31.5.2021 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Eldre sikringsskap og hovedsikring med skrusikringer.
-Nyere automatsikringer på øvrige kurser.
-8 kurser inkludert hovedsikringer.
-Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 31.5.2021
-Finner ingen utestående pålegg.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er det som i dag benyttes som entré opprinnelig ikke et overbygget og lukket rom, men del av balkongen. Innbygging av dette rommet er ikke vist på siste godkjente tegninger og kan ikke forventes å være søkt om. Ytterligere undersøkelser og søknadsprosess kan påregnes.
-Planløsning er noe endret ved at det er flyttet del av vegg mellom vaskerom og bad og fjernet vegg i stuen som opprinnelig var delt. Hvis dette har ført til endringer i bærekonstruksjoner så er tiltakene søknadspliktige.

FERDIGATTEST:
-Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke på denne eiendommen i byggesaksarkivet.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Misfarging og påbegynt oppsprekking i fuger mellom fliser i dusjhjørne kommer av fuktbelastning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Ujevnheter i himling kommer av ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Innredning har punktvis avflassing/svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Misfarging og påbegynt oppsprekking i fuger mellom fliser i dusjhjørne kommer av fuktbelastning over tid og tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Mangelfullt fall er medvirkende årsak.
-Gulvet er tilnærmet flatt. Sluk i dusjhjørne ligger 5mm lavere enn øvrige deler av gulvet, men gulvet har ikke fall mot noen av slukene. Bruksvann og lekkasjevann ledes ikke tilfredsstillende til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke vanntett forhøyning ved dør og risiko for lekkasjer ut av rommet med følgeskader i tilstøtende rom er til stede.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Sluket i dusjhjørne har begrenset kapasitet og dette kan føre til at vann ikke renner tilstrekkelig bort underveis ved dusjing.

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Sluket har ikke vannlås og dette kan føre til lukt fra avløp. Sluket har heller ikke kapasitet til å ta unna større lekkasjer og hvis dette oppstår så økes risikoen for lekkasjer og følgeskader i rommet og i tilstøtende rom og konstruksjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning og gulv har noen sår i overflater som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Sokkel har svellet flere steder som følge av fuktpåvirkning.
-Kjøkkeninnredning står på parketten og dette er medvirkende årsak til punktvis knirk i gulvet da parketten ikke ligger flytende.
-Det er misfarging etter vann i bunn av skap under kum. Årsak er ukjent, men det ble ikke påvist utettheter ved avløp under kum ved tapping av vann.

©mstr.no

3.1 Andre rom

-Stedvis synlige ujevnheter på vegger og i tak. Årsak er dels aldersslitasje og dels ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Utette skjøter og lameller i gulv og stedvis sår i overflater gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Punktvis knirk kommer av ujevnt undergulv.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Balkongdør mot bakgården har fuktskader nederst. Dette virker å komme manglede høydeforskjell og tetting ved gulv ute. Utbedringer kan påregnes.
-Inngangsdør fra felles trappegang har ikke rett brannmotstand og dette gir risiko for spredning av brann fra boenheten.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Enkelte beslag er løse.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-På balkongen mot veien er det ikke godt fall mot avløpet og her kan vann bli liggende. Dette gir økt slitasje, risiko for frostskader og økt risiko for at fliser løsner.
-På begge balkonger er det påvist bom under enkelte fliser og dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker ved belastning.
-Avløp på balkong mot bakgård mangler rist som sikring mot at avløpet tettes og dette kan føre til oppsamling av vann og følgeskader i nærliggende kontruskjoner.
-Det er ikke god høydeforskjell og tetting mot dører og vegger og dette gir risiko for vanninntrenging og følgeskader. Ved dør ut på balkong mot bakgård er det synlige skader innvendig som kan komme av manglende ytre tetting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre kobberrør for tilførsel til leiligheten som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges. Synlig korrosjon ved stoppekran på bad er typisk alderssymptom.
-Det er ikke benyttet veggbokser eller endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til føler for lekkasjestopper og skader på nærliggende konstruksjoner og innredninger kan oppstå.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

-Gulv ved dør er lavere enn gulv ved sluk og ved eventuelle lekkasjer så kan vann renne mot døren. Forhøyning ved dør er ikke vanntett og det er risiko for lekkasjer ut av rommet. Svelling nederst på dør indikerer at det har ligget vann her.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260037
Addresse	Grotterødgata 9		
Postnr.	1723	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Bjørg E Lillegraven		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector

Polise/avtalenr.:

3236681-4.1

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk i ildsted.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt til rette for elbil lader i kjeller/parkering, men lader må kjøpes.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

I 2022 lagt til grunn et ladeanlegg for el-bil, utført at Storm Elektro. Lader må kjøpes.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Bjørg E Lillegraven*

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Grotterødgata 9

Nabolaget Enenda/Turkerud - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	8 min
430 elever, 37 klasser	0.7 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	14 min
421 elever, 22 klasser	1.2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg...	19 min
267 elever, 15 klasser	1.6 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	20 min
129 elever, 8 klasser	1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
553 elever, 38 klasser	0.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
318 elever, 25 klasser	2.8 km
St. Olav videregående skole	3 min
860 elever, 42 klasser	0.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sarpsborg bussterminal	1 min
Totalt 22 ulike linjer	0.1 km
Sarpsborg stasjon	12 min
Linje RE20	1 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år)	6 min
63 barn	0.5 km
Askeladden barnehage (0-5 år)	9 min
39 barn	0.7 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	10 min
68 barn	0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	4 min
Coop Extra St. Marie Gate	9 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

Storbyen	3 min
Apotek 1 Bjørnen	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	4 min

SPORT

Sarpsborghallen - flerbrukshall	6 min
Sandesundsveien skole	8 min
SATS Sarpsborg	3 min
SKY Fitness Sarpsborg	11 min

«Sentralt, men rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

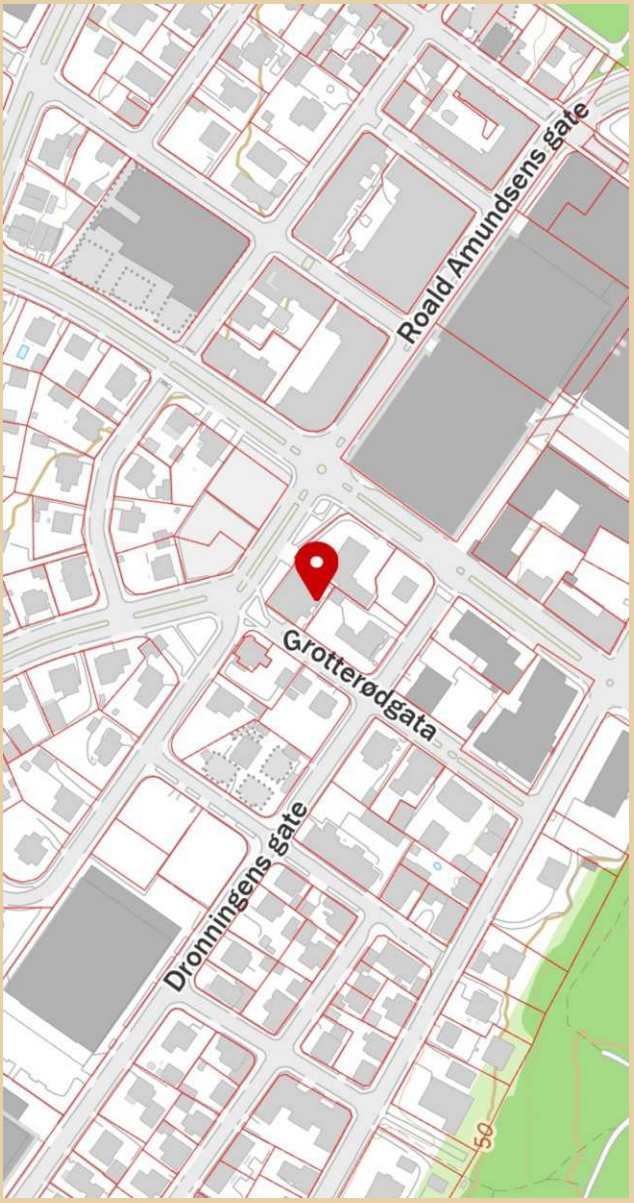
Gateparkering
Lett 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- 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

Utskriftsdato: 08.05.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
46318242	3811	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	-17

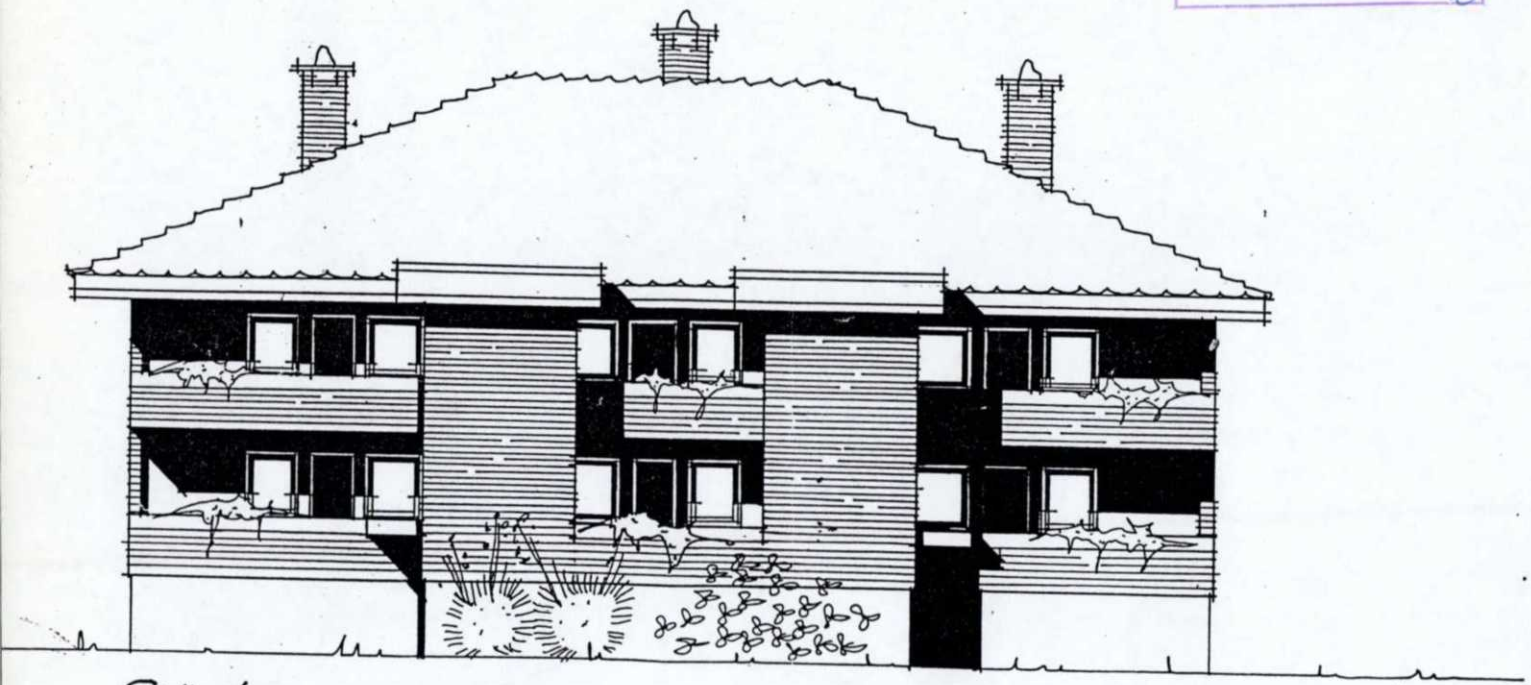
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

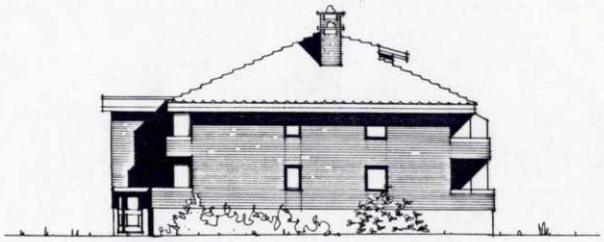
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

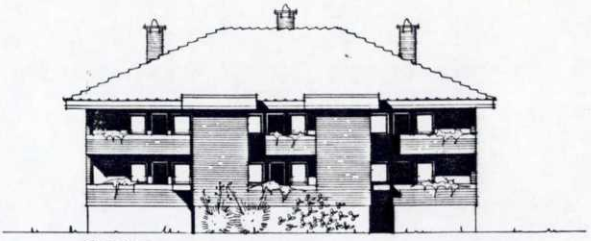
Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 479
1983



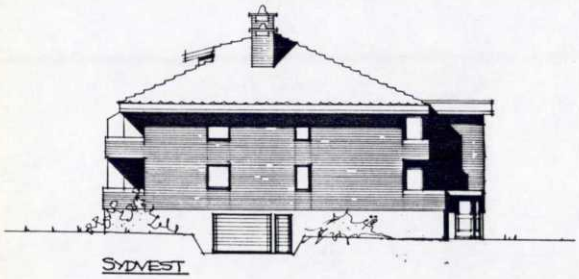
SYDØST



NORDØST



SYDØST



SYDVEST



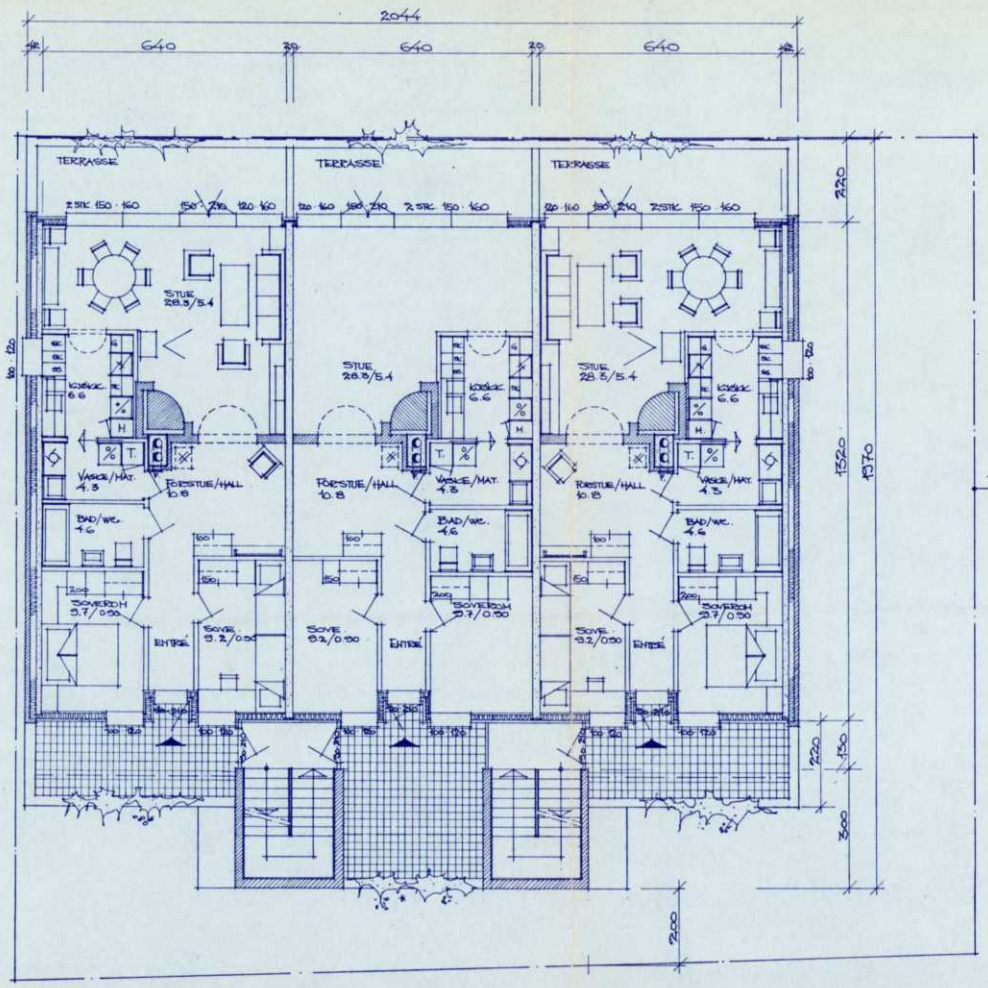
NORDVEST

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 246
1985

INNSENDT VED:

14.284

GRØTTERØDET. 7. S. BORG. BOLIGBYGG. FASADER.	MÅLESTOKK 1:100	TEGN. 16/5 - 85. TRAC. KK.
		TEGNING NR. 6.
ING. GUNNAR E. MATHISEN. TLF. 031 - 40130. POSTBOKS 6. 1715 GRÅLUM.		TEGNET AV



APPROBERT
i s. t. og bygningsrådsmøte 2/6-83
på de i skriv av 2/6-83 nevnte
betingelser.

Bygningssjefen.

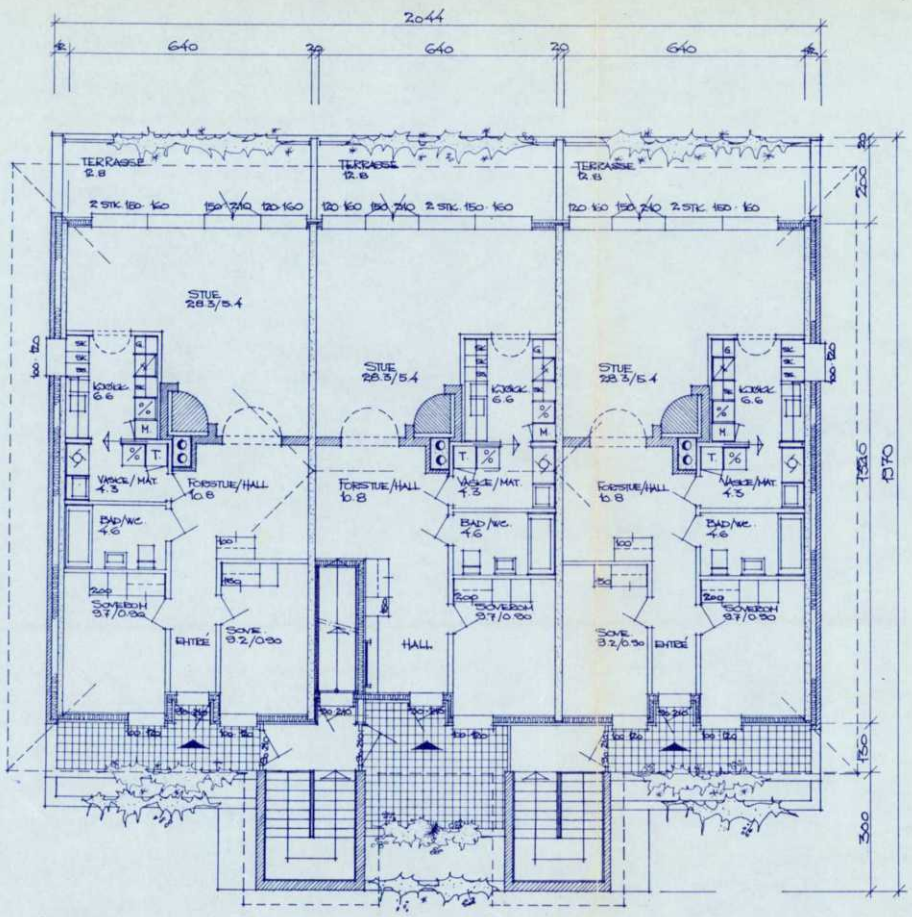
Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 377
1983

1 STK. LOFTSLEILIGHET
NETTOAREAL = 86.10 M.²

5 STK. LEILIGHETER:
NETTOAREAL PR. LEILIGHET = 81.72 M.²

1 STK. LEILIGHET:
NETTOAREAL = 75.72 M.²
(INGA. TRAPP TIL LOFTSLEILIGHET)

GRUNNERBYGGT. F. S. BORG. BOLIGBYGG. PLAN 1. ETASJE.	Målestokk 1:100	Tegn. 16/5-83. Trac. Kfr.
		Erstatning for:
ING. GUNNAR E. MATHISEN. TLF. 031-40130. POSTBOKS 6. 1713 GRÅLUM.		2.
		Erstattet av:



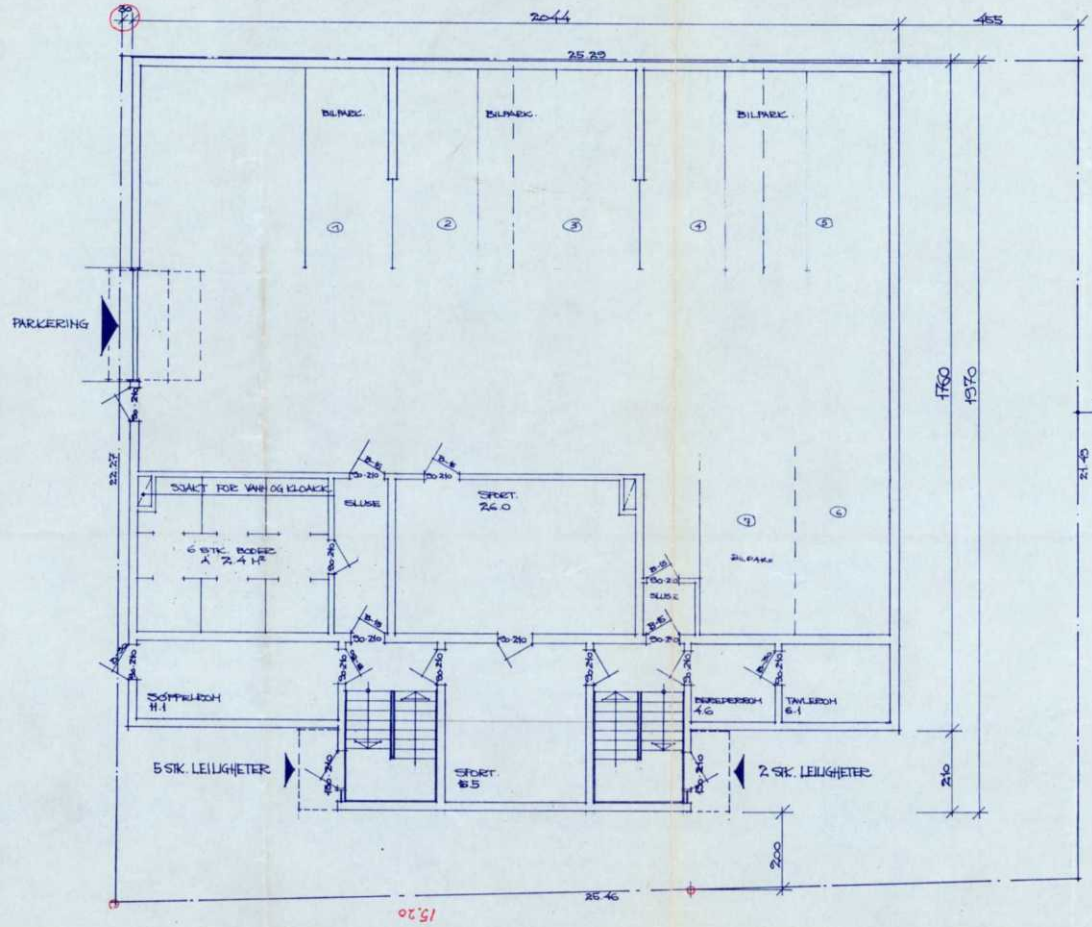
2. ETASJE

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 2/6-83
på de i skriv av 3/6-83 nevnte betingelser.

Bygningsjefen.

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 377 1983

GRØTTERØDGT. 7. S. BORG. BOLIGBYGG. PLAN 2. ETASJE.	Målestokk 1:100	Tegn. 15/3-83. Trac. Kfr.
ING. GUNNAR E. MATHISEN. TLF. 031-40130. POSTBOKS 6. 1713 GRÅLUM.	Erstatning for: 3.	Dimensjoner av:



APPROBERT
i Sørpsborg Bygningsråds møte 2/6-83
på delegert myndighet 3/6-83 nevnte
bemerkninger.

Bygningssjefen.

Sørpsborg Bygningsråd J.nr. 377 1983

GRUTTERØDGT. 7. S. BORG. BOLIGBYGG. PLAN KJELLER.	Målestokk 1:100
ING. GUNNAR E. MATHISEN. TLF. 031-40130. POSTBOKS 6. 1783 GRÅLUM.	1.

Utskriftsdato: 08.05.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 181,77 kr
Eiendomsskatt	6 467,00 kr
Renovasjon	3 289,40 kr
Vann	3 351,51 kr
Sum	**18 289,68 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	6640.00	1/8	0 %	830,00 kr	415,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hentetillegg 10 m 660-770 liter	25%	1 avt	1055.00	1/8	0 %	131,88 kr	65,95 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	2 stk	0.00	1/8	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	-8.63 m3	26.94	1/1	0 %	-232,47 kr	-232,34 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp i fjor	25%	-8.63 m3	44.92	1/1	0 %	-387,70 kr	-387,48 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1796500 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 467,00 kr	3 233,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/8	0 %	62,50 kr	31,26 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-27 m3	26.94	1/1	0 %	-727,31 kr	-727,30 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-27 m3	41.70	1/1	0 %	-1 212,97 kr	-1 212,97 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	48 m3	24.32	1/1	0 %	1 167,48 kr	583,74 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	48 m3	46.66	1/1	0 %	2 239,46 kr	1 119,73 kr
Forbruk vann i fjor	15%	-8.63 m3	24.78	1/1	0 %	-213,88 kr	-213,75 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	-8.63 m3	41.33	1/1	0 %	-356,68 kr	-356,48 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-27 m3	24.78	1/1	0 %	-669,13 kr	-669,12 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-27 m3	41.33	1/1	0 %	-1 115,94 kr	-1 115,94 kr
					Sum	**13 492,24 kr**	**4 288,80 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

PRIVATMEGLEREN

Fredrikstad Boligforvaltning
Bryggeriveien 6
1607 FREDRIKSTAD

Oppdragsnr.
193260037

Vår dato
12.05.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG
Hjemmelshaver(e):	Bjørg E Lillegraven
Eiendom:	gnr. 1, bnr. 777, snr. 2 i Sarpsborg

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

Thor-Martin Frøyland
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1, bnr. 777, snr. 2 i Sarpsborg
Adresse: Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG
Onr. 193260037

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3298,-

Felleskostnader inkluderer Kabel-tv, foretningsføral, forsikring, strøm fellesarr.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0 pr 12.05.26

Forsikret i Protector Polisenr 3236681-4-1 Forfall 01-01.26 Betalt 30.01.26
De kom med fakt. sent.

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 186,- pr 31.12.25
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ikke hva jeg kjenner til

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke hva jeg kjenner til

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

De har ikke hatt årsmøte ennå, så sender fra 2025, selvom de ikke har hatt det. Sender deg så fort jeg får dif signert + ref. hvis dif går bra.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	hør med eier eller styreleder

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	3.125,-
Innhenting av opplysninger	Kr	5000,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		sender faktura.

Styreleder i sameiet

Navn:	Else Berit Svendsen
Adresse:	Grotterødgt. 7-9
Telefon:	90931137
Fax:	
E-post:	e.berit@online.no

Send svar til: thor-martin.froyland@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 18/5-26 Hamstad

for Trine Jensen Fr.stad Boligforvaltning AS

Forretningsførers stempel/underskrift

Utskriftsdato: 08.05.2026

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.	1	Bruksnr.	777	Festenr.		Seksjonsnr.	2

BruksenhetId	26691038	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6223273	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		16.01.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26691038

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 08.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	777	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Grotterødgata 9, 1723 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

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 556 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 549 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	549 m^2
BestemmelseOmrådenavn	Urban-høy C
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	12031
Navn	Krysset Korsgata - Roald Amundsens gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.10.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4384/12031%20Bestemmelser%2C%20datert%2028.02.1992.pdf
Delarealer	**Delareal** 552 m^2 **Formål** Bolig/Kontor **Feltnavn** MB1
	Delareal 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang- / sykkelvei

Skatteetaten

Dato
20.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 1 Bnr 777 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 740 029
Som sekundærbolig:	kr 2 960 115

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

DAGBOKFØRT
07 SEP 84 3339
SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

B E G J Æ R I N G
til
sorenskriveren i Sarpsborg

om oppdeling av eiendommen gnr. 1 bnr. 777 i Sarpsborg, Grotterødgaten 7, i eierseksjoner.

1. På ovennevnte tomt er oppført en boligeiendom i tre etasjer med i alt åtte leiligheter. Nedenstående oppstilling viser leilighetene med seksjonsnummer, leilighetenes størrelse, beliggenhet og sameiebrøk. De enkelte sameiebrøker er utregnet etter bruksenhetenes areal.

Seksjonsnr.	Størrelse	Etasje	Sameiebrøk
1	3 rom og kjøkken	1.	82/607
2	3 rom og kjøkken	1.	82/607
3	3 rom og kjøkken	1.	82/607
4	3 rom og kjøkken	2.	82/607
5	2 rom og kjøkken	2.	76/607
6	3 rom og kjøkken	2.	827607
7	2 rom og kjøkken	3.	50/607
8	2 rom og kjøkken	3.	71/607

Grunn, garasje, parkeringsplasser, boder, rom til felles bruk o.l. er ikke medregnet i den enkelte bruksenhets areal.

Vedlagt følger en situasjonsplan med plantegninger over hver etasje, herunder også kjeller. Eiendommen har ikke loft.

Til hver seksjon skal høre eksklusiv rådighet over vedkommende leilighet og øvrig areal m.v. som er tillagt seksjonen.

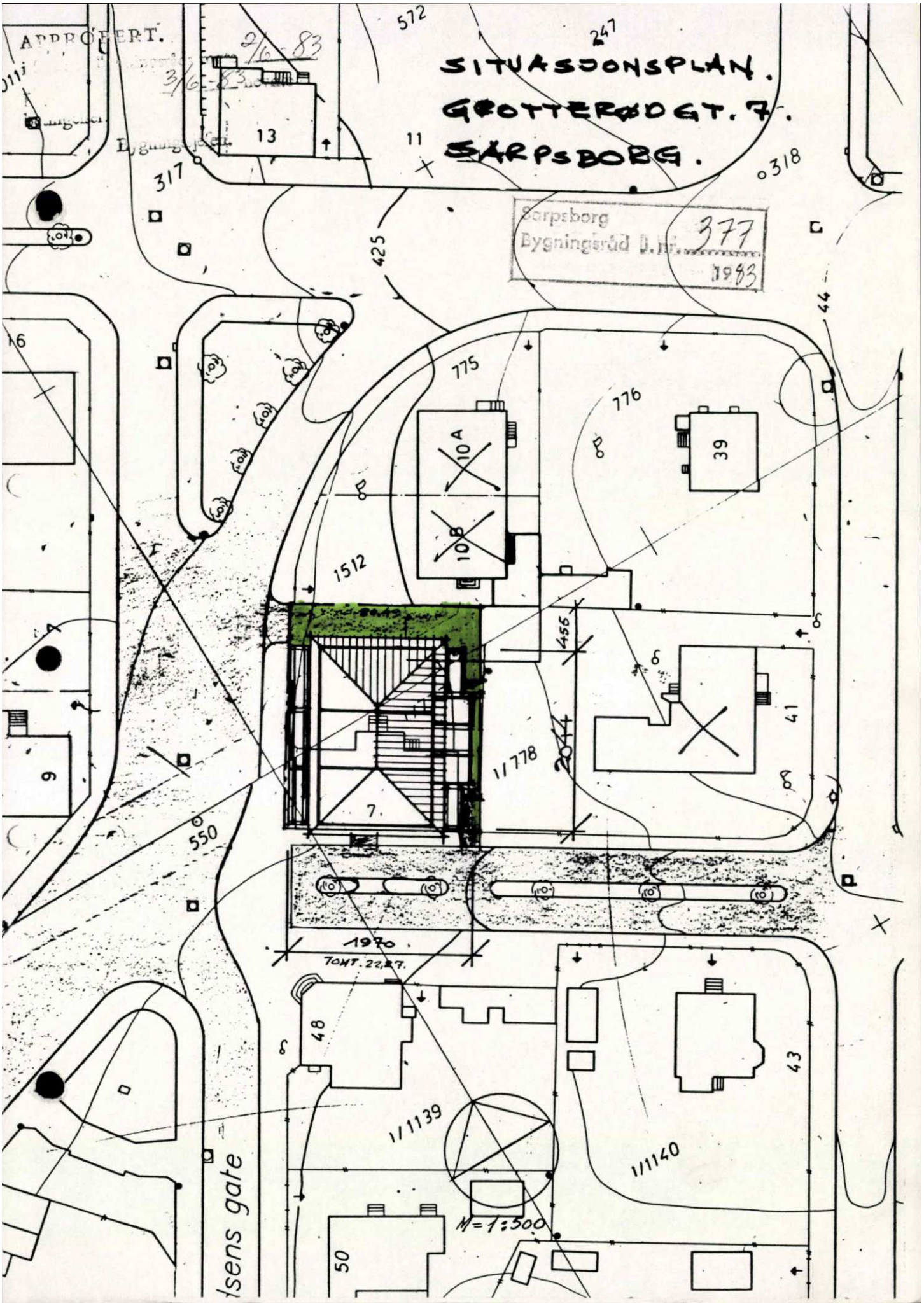
Vedlagt oversendes også samtykke fra Sarpsborg kommune til oppdeling.

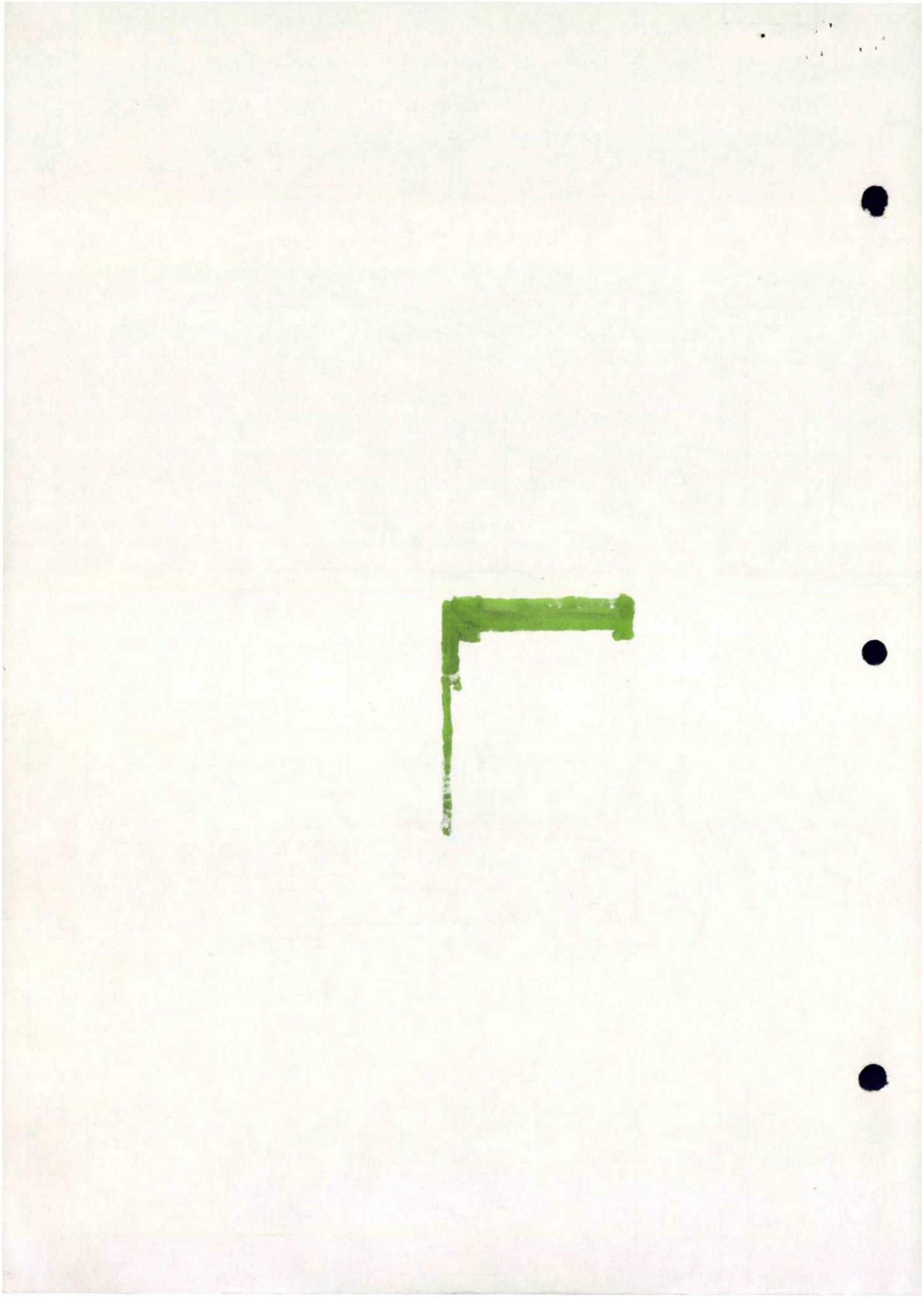
Det erklæres med dette at vilkårene for oppdeling i kapittel II i Lov av 4. mars 1983 nr. 7 er oppfylt.

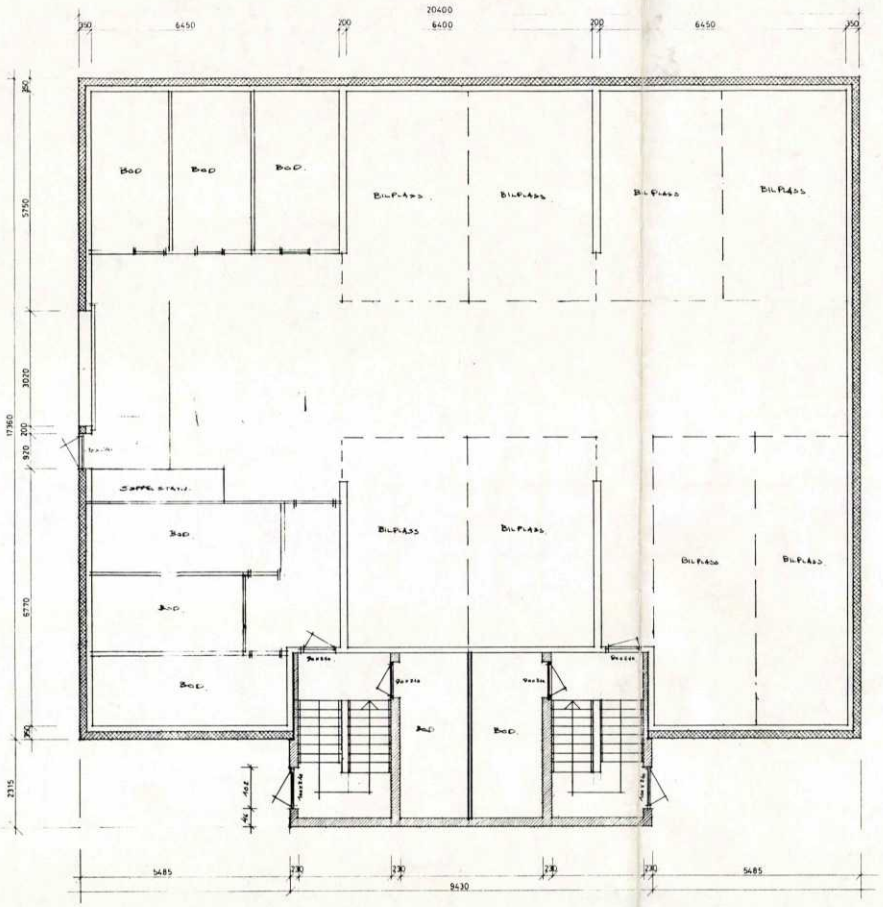
Sarpsborg, 6. september 1984
For Ing. G. Mathisen A/S

Gunnar Mathisen

Firmaattest og samtykke fra Sarpsborg komm. innheftet.


SITUASJONSPLAN.
GRØTTERØDGT. 7.
SARPSBORG.
APPROBERT.
Sarpsborg
Bygningsråd D.nr. 377
1983
572
247
317
318
425
775
776
1512
1/778
2044
455
1970
TOMT. 22,27.
1/11139
1/11140
M=1:300
Olsens gate

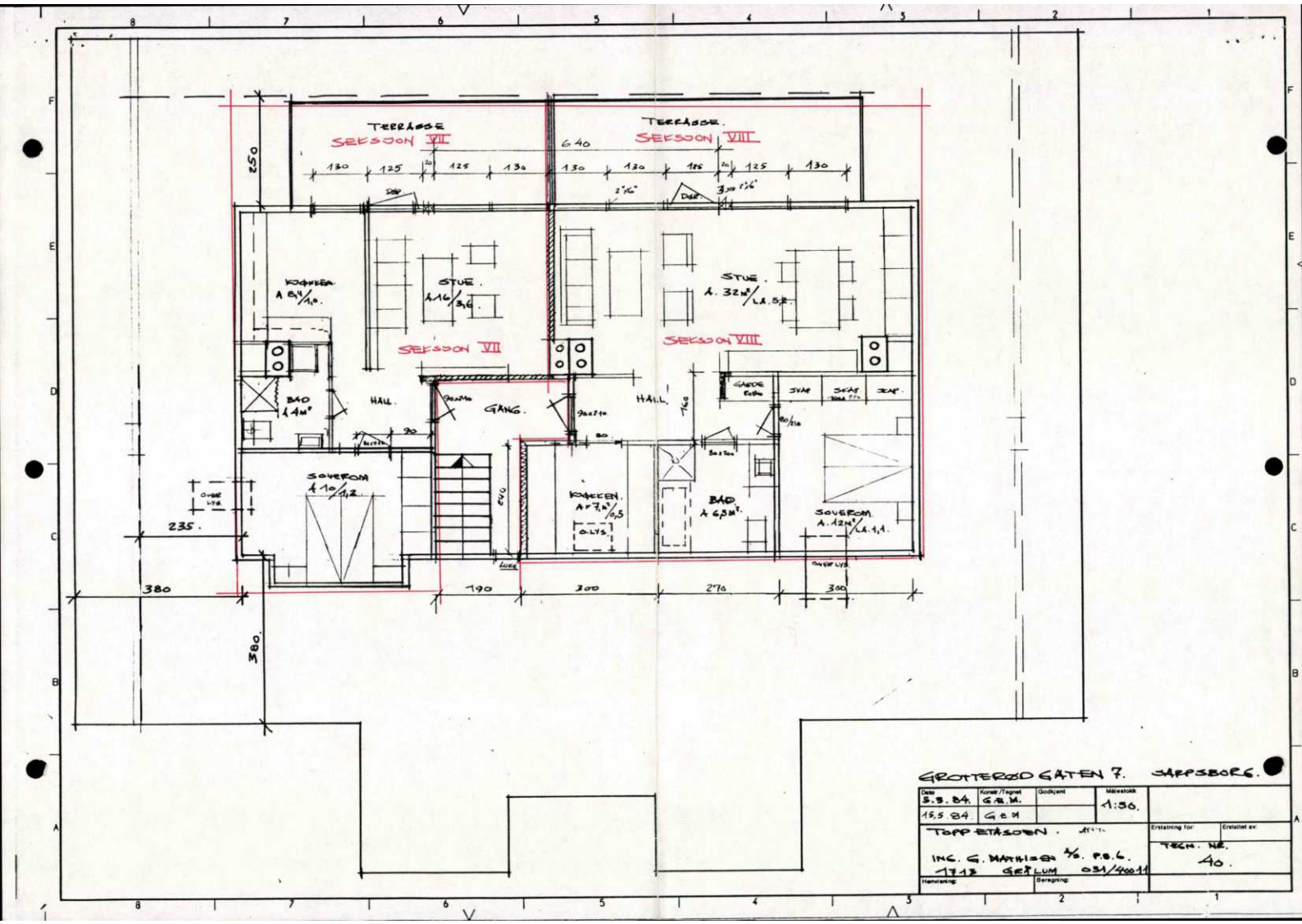


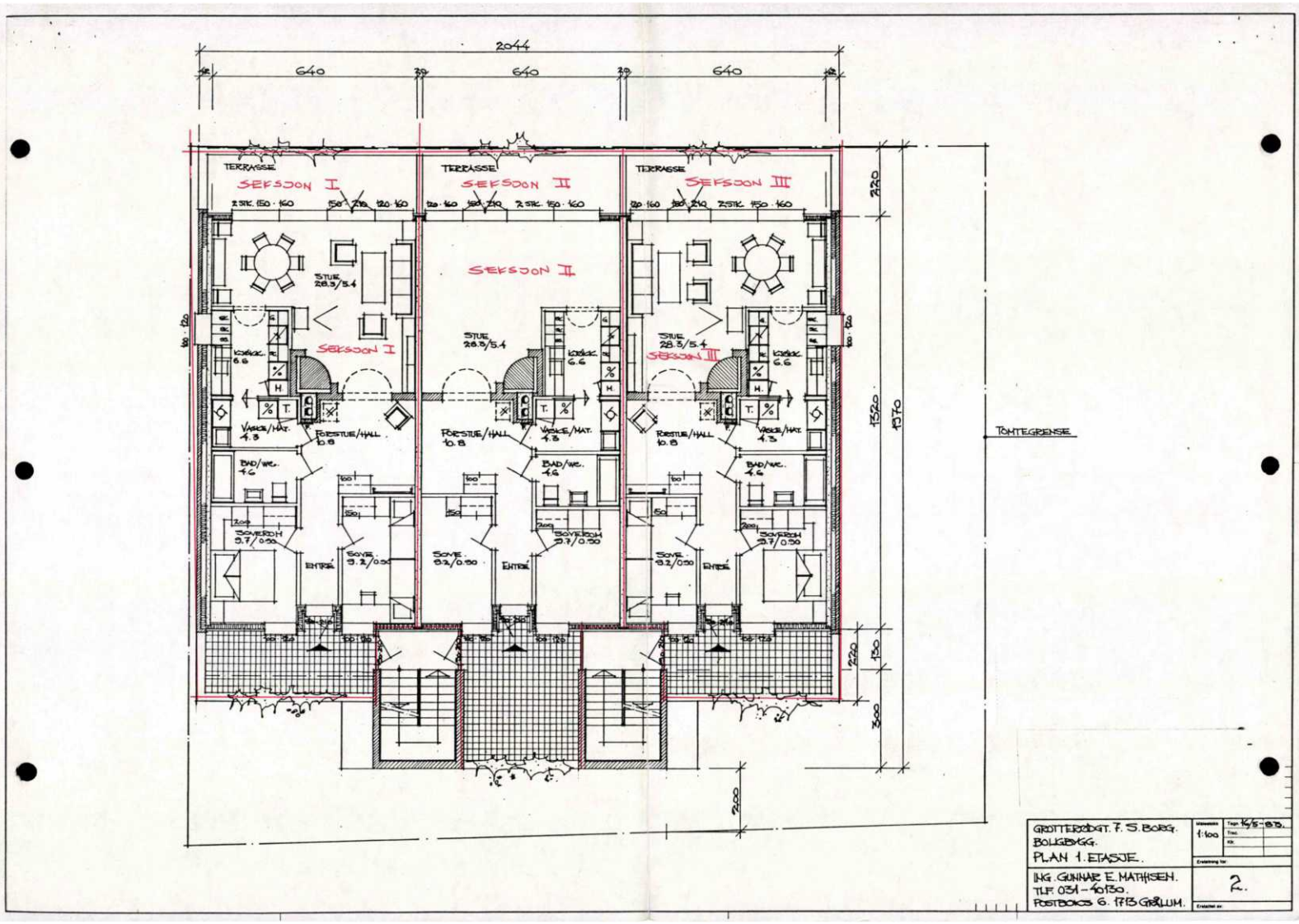


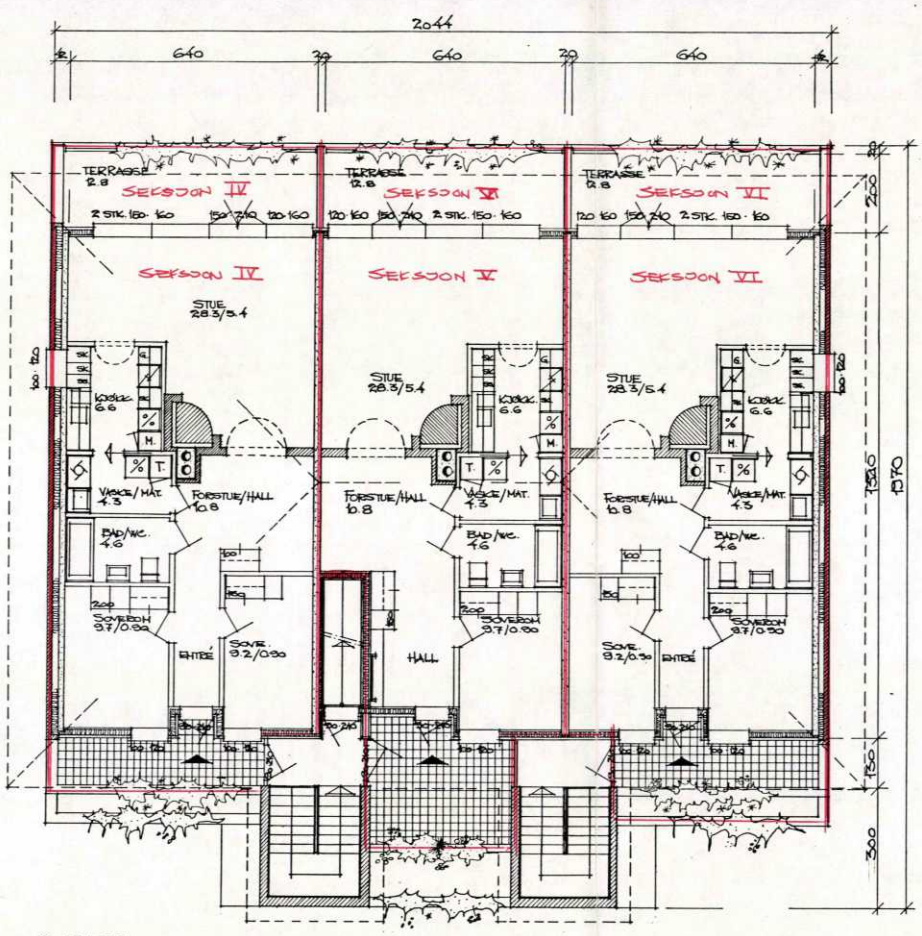
GRØTTEBRÅT 7 SARPSBORG

PLAN KJELLER 1:100 M 1:100

TEGN. NR 10


TERRASSE
SEKSJON VII
TERRASSE
SEKSJON VIII
640
250
130
125
STUE
A. 32M²/LA.5,2
SEKSJON VII
SEKSJON VIII
HALL
GANG
SOVEROM
A 10/11,2
KJØKKEN
A=7,1M²/0,5
BAD
A 6,8M²
SOVEROM
A. 12M²/LA.1,1
235
380
190
300
270
380
GRØTTERØD GÅTEN 7. SARPSBORG.
Dato 5.9.84. 15.5.84
Konstr./Tegnet G.E.M. G.E.M
Godkjent
Målestokk 1:50.
TOPPETASJEN.
INC. G. MATHISEN A/S. P.B.L.
1713 GRØLUM 031/400 11
Erstatning for:
Erstattet av:
TEGN. NR. 40.
Henvisning:
Beregning:


2044
640
640
640
TERRASSE
SEKSJON I
SEKSJON II
SEKSJON III
STUE 28.5/5.4
KJØKK. 6.6
VASK/MAT. 4.3
FORSTUE/HALL 10.8
BAD/WC. 4.6
SOVEROM 9.7/0.50
SOVE. 9.2/0.50
ENTRE
TOMTEGRENSE
GROTTEROBGT. 7. S. BORG.
BOLIGBYGG.
PLAN 1. ETASJE.
ING. GUNNAR E. MATHISEN.
TLF. 031 - 40130.
POSTBOKS 6. 1783 GRØLUM.
1:100
2.



2. ETASJE

GRØTTERØDGT. 7. S. BORG. BOLIGBYGG. PLAN 2. ETASJE.	Målestokk 1:100	Tegn. 15/3-85. Trac. Kfr.
ING. GUNNAR E. MATHISEN. TLF. 031-40130. POSTBOKS G. 1715 GRØLUM.	Erstatning for:	3.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/777		
Utskriftsdato	08.05.2026	**Antall datasett**	52

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.

6 Berørte datasett

- FJERNVARMEKONSESJON
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

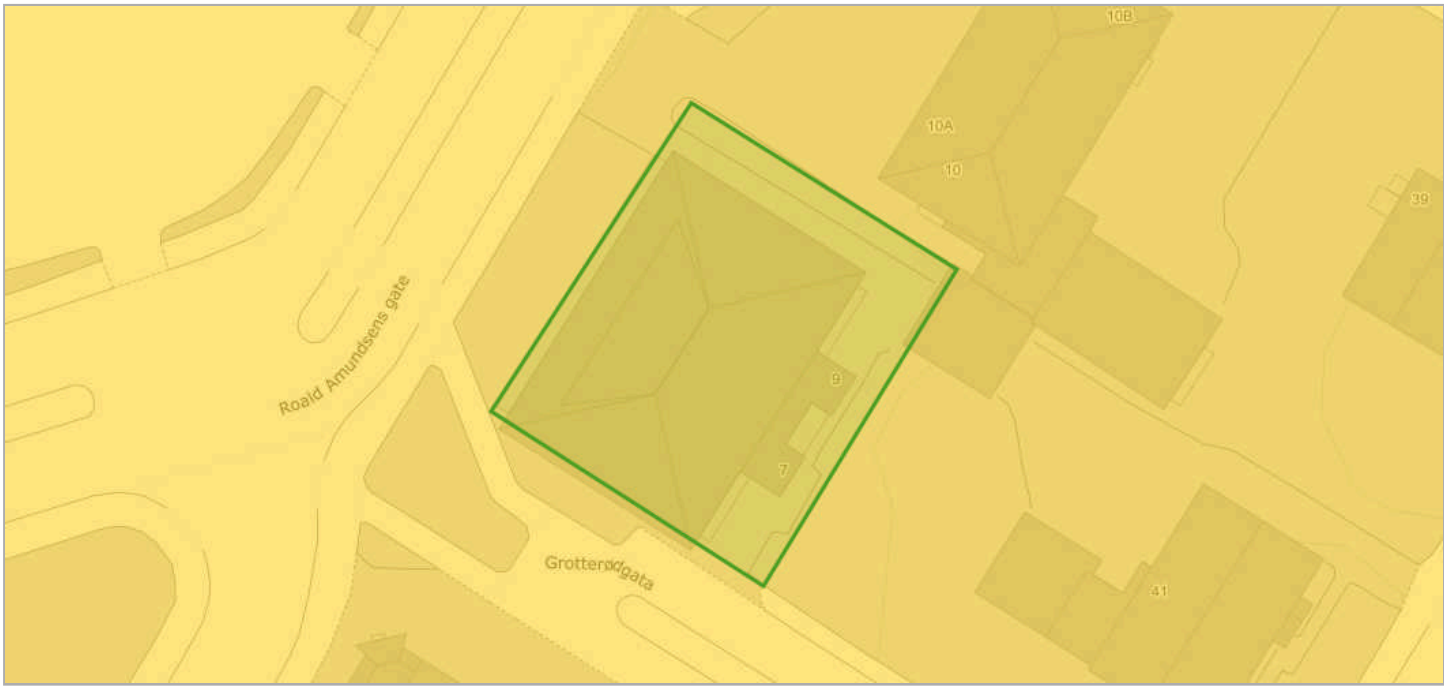
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

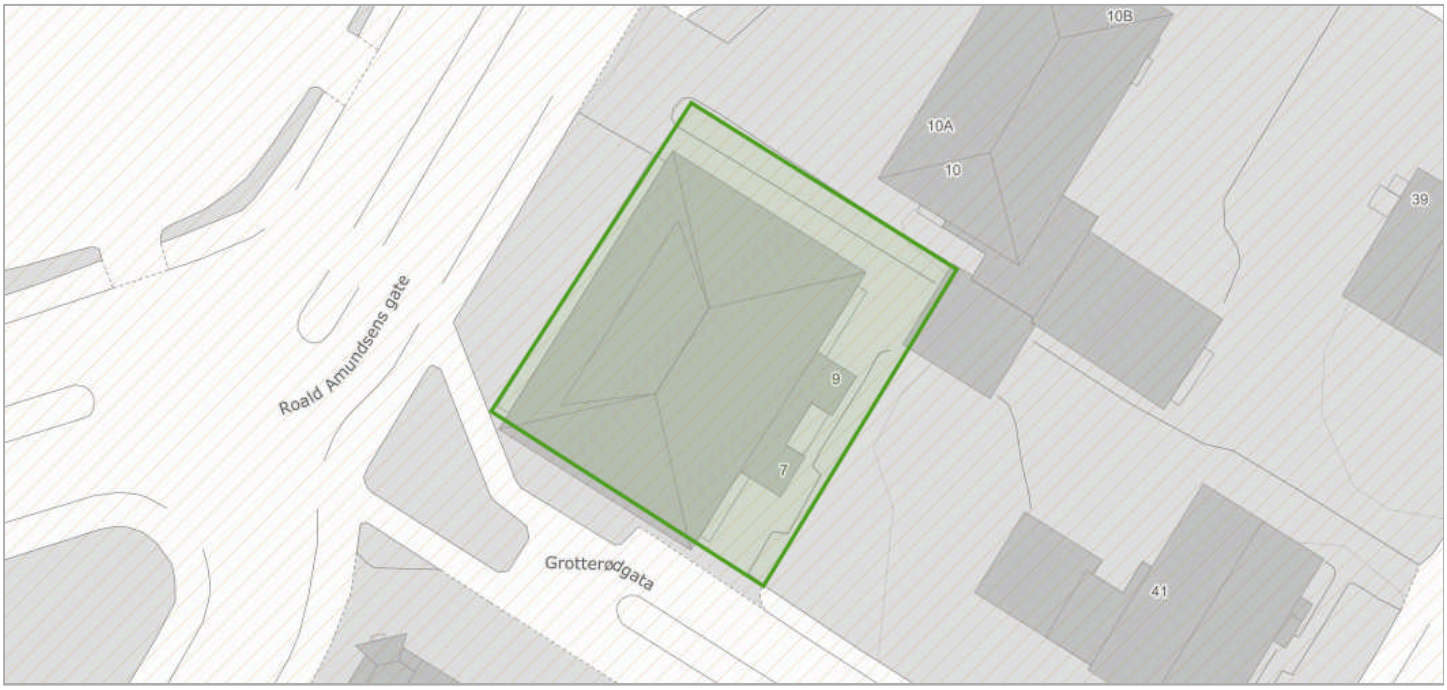
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	07.05.2026



Om datasettet

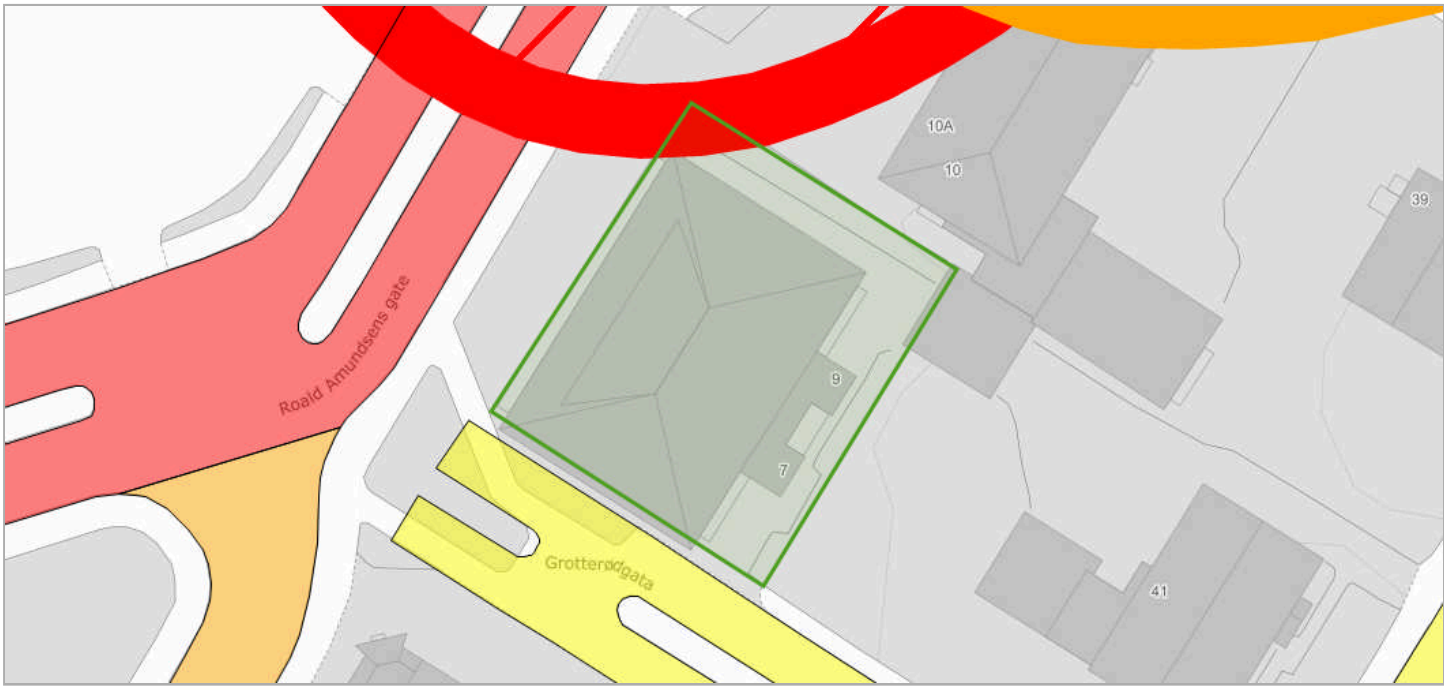
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

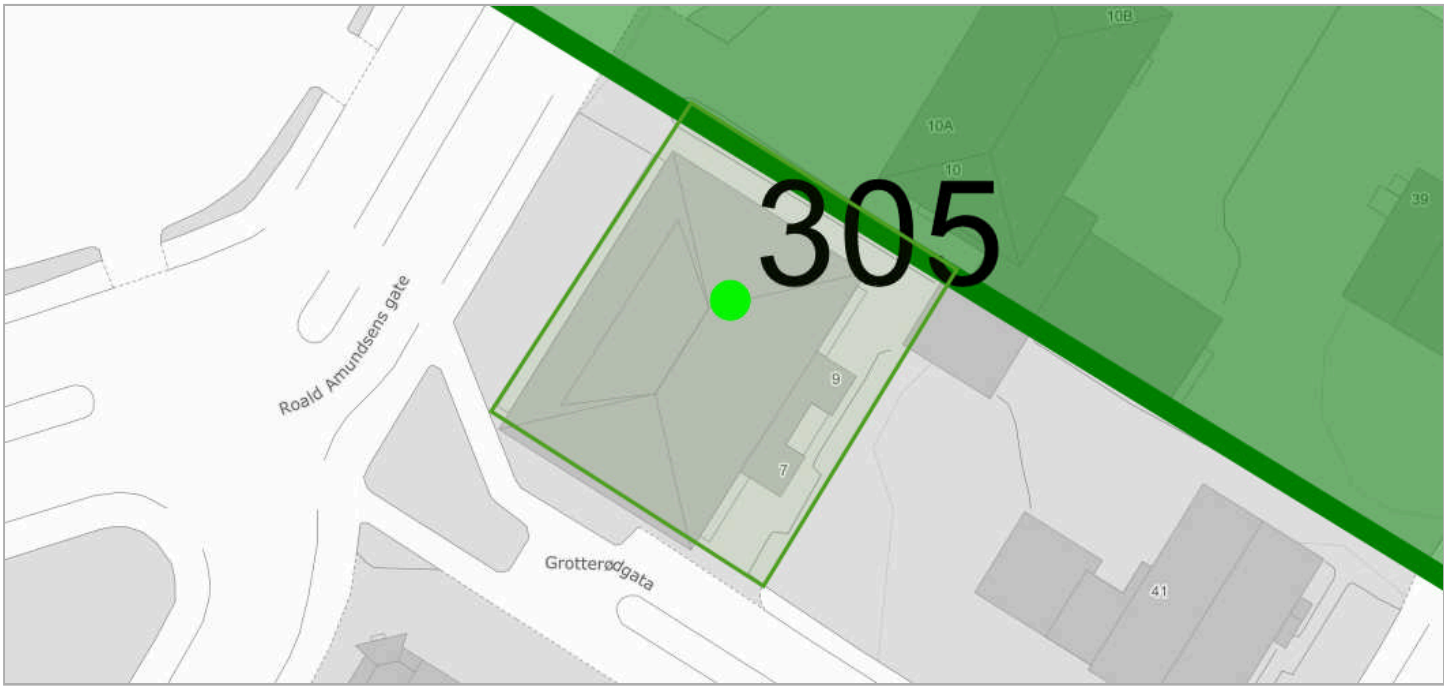
Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer i forbindelse med Barnetråkk, dvs. at barn oppholder seg og/eller ferdes der. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Andre objekttyper

Objekttype
Trafikkområde

TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

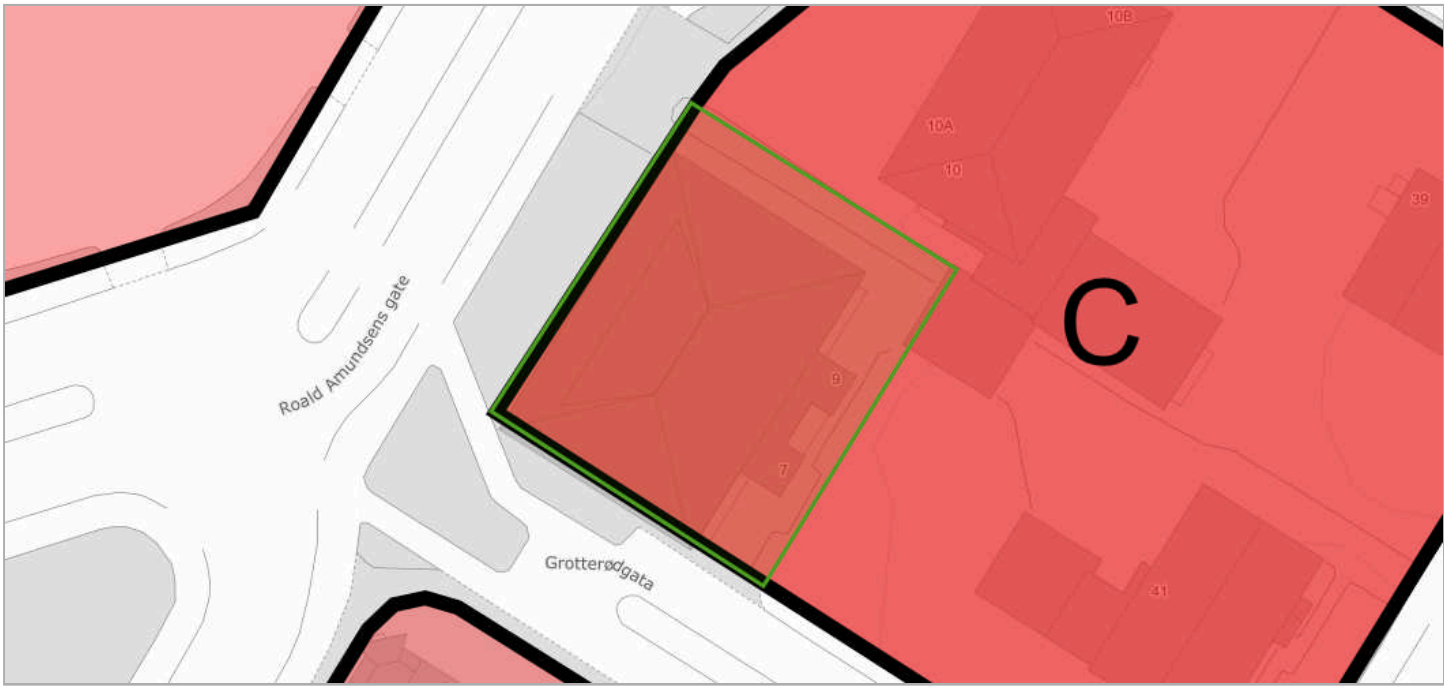
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor bykjernegrensen i sentrumsplanen. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 5.5 f og 5.9 b. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Objekter

Status
-

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se egne krav til de ulike kategoriene i sentrumsplanens bestemmelser. De har egne krav knyttet til blant annet MUA (§ 5.4), unntak fra plankrav (§ 4.1b), maksimale høyer (§ 6.1-6.4), mm. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



Energiattest



Adresse **Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298205**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6223273**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **777**
Seksjonsnummer **2**	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 **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **177,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 009 kWh**



Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG

Detaljering

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

Grotterødgata 9, 1723 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

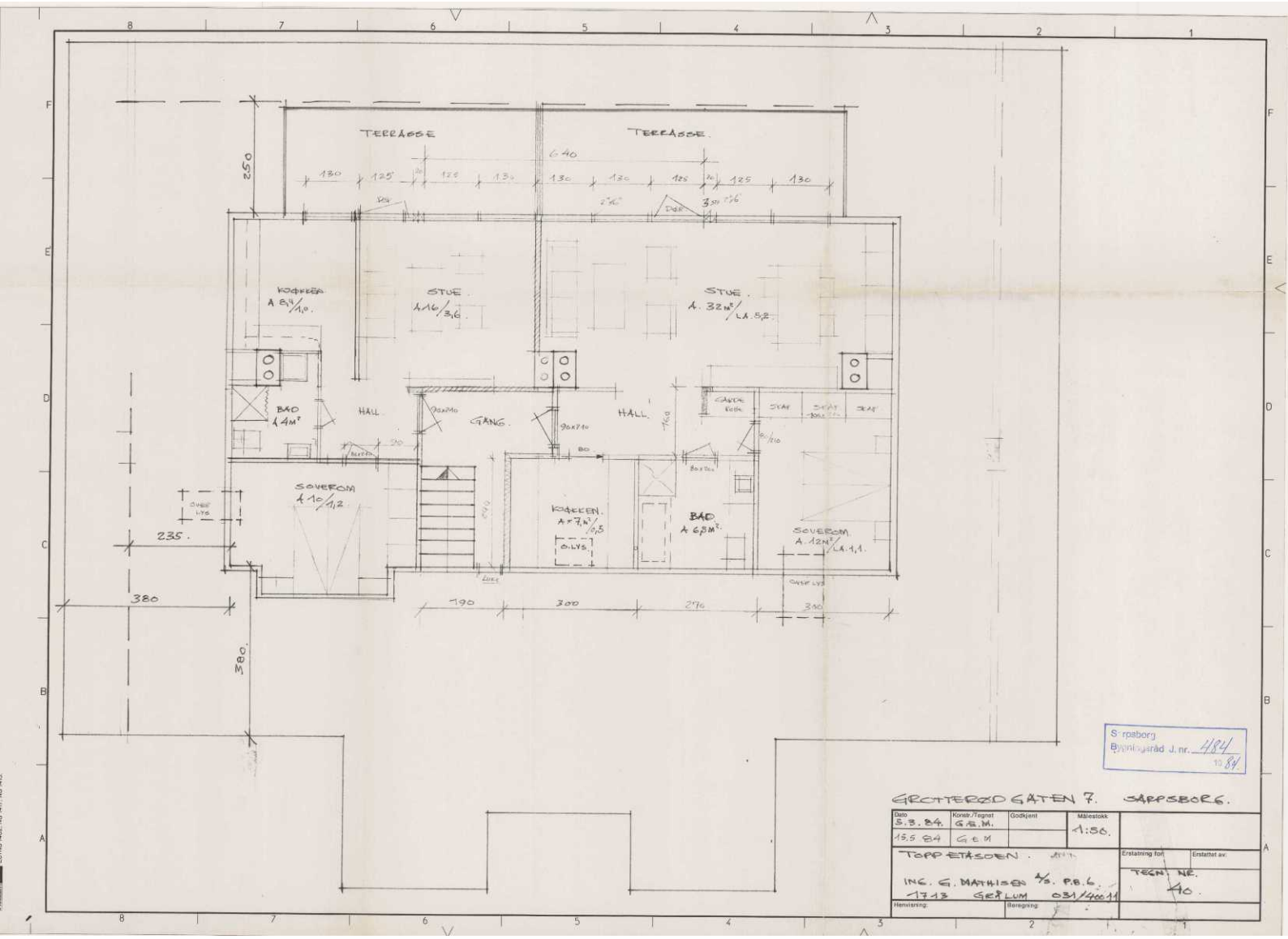
https://www.enova.no/energimerking

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



Sarpsborg Byggesaksråd J.nr. 484/84

GRØTTERØD GÅTEN 7. SARPSBORG.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
5.3.84.	G.E.M.		1:50.
15.5 84	G E M		

TOPPETASJEN.

ING. G. MATHISEN A/S. P.B.6. 1713 GRÅLUM 031/400 11

Erstatning for: Erstattet av:

TEGN. NR. 40.

Henvisning: Beregning:

HUSORDENSREGLER
FOR
Boligsameiet Grotterødgata 7 / 9, Sarpsborg
org. nr. 992 913 541

1. Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. De utgjør en del av vedtektene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til reglene. Ved uenighet om forståelsen av disse ordensreglene, har sameiets styre avgjørende myndighet.

2. Sameieren må alltid påse at eierseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i eierseksjonen mellom kl 2300 til kl 0700. Radio og TV skal brukes hensynsfullt. Apparater og utstyr som kan skape støy, vibrasjoner eller lukt for nabo, må bare benyttes mellom kl. 0800 til 2100 på hverdager, ikke søndager og helligdager. Hver enkelt seksjonseier må ta tilbørlig hensyn til sine naboer. Ved festligheter/selskaper eller liknende som kan medføre støy for nabo, bør de nærmeste naboer varsles i god tid.

3. Alle plikter å sørge for at ytterdører er låst, herunder dører til fellesarealer. Nøkkelutdeling/nøkkelfiling er styrets ansvar.

4. Sykler, barnevogner og liknende skal ikke plasseres i oppganger eller ved gangveier slik at de sperrer eller hindrer adkomstmulighetene. Sykler kan parkeres i sykkelbodene.

5. Eventuelle branndører skal holdes lukket.

6. Husholdningsavfall skal anbringes i dertil utplasserte søppelbeholdere, og i henhold til kommunenes regler for kildesortering. Av hensyn til lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

7. Risting av tepper og liknende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong. Lufting av tøy/sengetøy fra vindu er tillatt.

8. Seksjonseierne har et felles ansvar for å holde fellesarealene rene og ryddige.

9. Husdyrhold er ikke tillatt. Styret kan gjøre unntak etter søknad (se vedtektene pkt 3.2).

10. Lys i kjeller og garasje slukkes etter bruk. Panelovner i trappeoppgang brukes kun når temperatur i gangene blir under + 15 grader C.

11. Innvendig fellesareal m/garasjeplasser må ikke benyttes som lekeplass. Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som medfører fare for andre og lignende må ikke finne sted i nærheten av bygget.

12. Ytre montering av innretninger som parabol, skilter, flaggstenger etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Bygningsmessige forandringer etc. kan ikke skje uten godkjenning av styret.

13. Det er bare styret som kan bestille varer og tjenester som medfører økonomisk og/eller annet ansvar for sameiet.

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Grotterødgata 7/9, Sarpsborg
Org.nr. 992 913 541

Opprinnelige vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 6.september 1984, sist endret på sameiermøtet den 9. april 2015.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Grotterødgata 7 / 9, Sarpsborg. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 7.september 1984.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr1 bnr.777 i Sarpsborg Kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter parkeringsplasser og bod i kjelleretasje

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Parkeringsplass og bod i kjelleretasje som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Ved utleie skal sameiets beboere ha prioritet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Dette kan medføre erstatningsansvar overfor sameiet.

(4)Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknadl og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markiser, o.l.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet skal fastsette vanlige ordensregler (det vises til Sameiets husordensregler). Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører til boligen forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde og om nødvendig reparere/skifte ut slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også vanlig vedlikehold og utskiftning av vinduer med omramming herunder utskiftning av glas i egen seksjon.

(2) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(3) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(5) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Vedlikeholdskostnader skal dekkes inn av felleskostnaden.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge revisor
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Ved stemmelikhet avgjøres vedtaket med formannens stemme.

(2) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(4) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Vedtekter vedtatt på sameiemøte 9/4 2015.

Sjur Lillegraven	Alfhild Lehne	Else Berit Svendsen	Gunnar Skovdahl
Styreleder	Ref.		

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 2	Beregnet areal	0
Etablert dato	07.09.1984	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	82/607	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/777, 1/777/0/1, 1/777/0/2, 1/777/0/3, 1/777/0/4, 1/777/0/5, 1/777/0/6, 1/777/0/7, 1/777/0/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/777, 1/777/0/1, 1/777/0/2, 1/777/0/3, 1/777/0/4, 1/777/0/5, 1/777/0/6, 1/777/0/7, 1/777/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LILLEGRAVEN BJØRG ELISABETH F171247*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ODINS VEI 35 1746 SKJEBERG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grotterødgata 9	H0101	1/777/0/2	82	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grotterødgata 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	109 Turkerud	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6223273		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1986

1: Bygning 6223273: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.05.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1006
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1006
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	19.01.1984	19.01.1984	
Tatt i bruk	15.05.1986	15.05.1986	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grotterødgata 9	H0101	1/777/0/2	82	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	2	120	0	120	0	0	0
H02	3	259	0	259	0	0	0
H01	3	264	0	264	0	0	0
U01	0	363	0	363	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/777

Bruksnavn	GROTTERØDGATA 7/9	Beregnet areal	556
Etablert dato	03.10.1901	Historisk oppgitt areal	555
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573394.72	619995.92	0	Ja	556	

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/777/0/2
Adresse: Grotterødgata 9
Dato: 08.05.2026
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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grotterødgata 9, 1723 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 777, Snr. 2, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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