PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KNATTÅSVEIEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

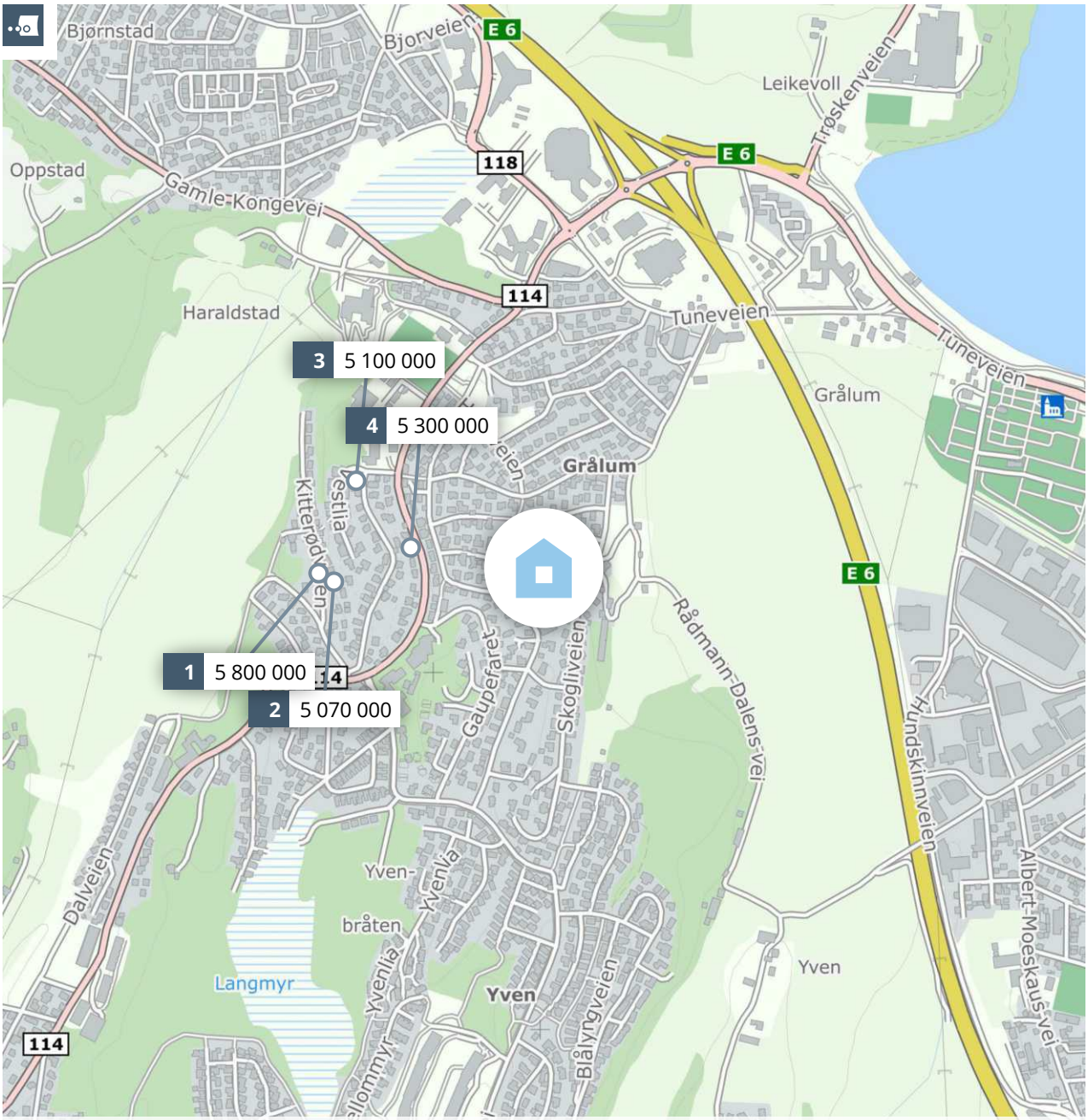
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KNATTÅSVEIEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 04.06.2026

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 2066 BNR 131 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GRÅLUM

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	29 255
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						821 m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kitterødveien 5				08.12.2025	5 500 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**28 571**
	203 m²	1976	987 m²	6 sov						
2	Kitterødveien 8				13.05.2026	4 990 000	**5 070 000**	0	5 070 000	**31 296**
	162 m²	1979	619 m²	4 sov						
3	Åsveien 33				23.10.2025	4 700 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**24 402**
	209 m²	1965	480 m²	2 sov						
4	Grålumveien 189				26.05.2025	4 900 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**24 883**
	213 m²	1963	806 m²	4 sov						

Her bor du i en rolig boliggate på populære Grålum. Det er kort gangavstand til barneskole og ungdomsskole. I området er det gode bussforbindelser og flere butikker. I tillegg bor du sentralt i forhold til både E6 og sykehuset på Kalnes.

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom
Kjeller: Bod/teknisk rom, soverom

Hybel i kjeller:
Entré, stue med sovealkove, kjøkken

Hybelen er godkjent innredet og er utleid.

Huset fremstår som vedlikeholdt, oppusset og påkostet over tid.

Noen av påkostningene i nyere tid
Nytt yttertak (2019)
Montert elbillader (2024)
2 nye varmepumper (2024)
Nyere kjøkken
De fleste vinduer er skiftet

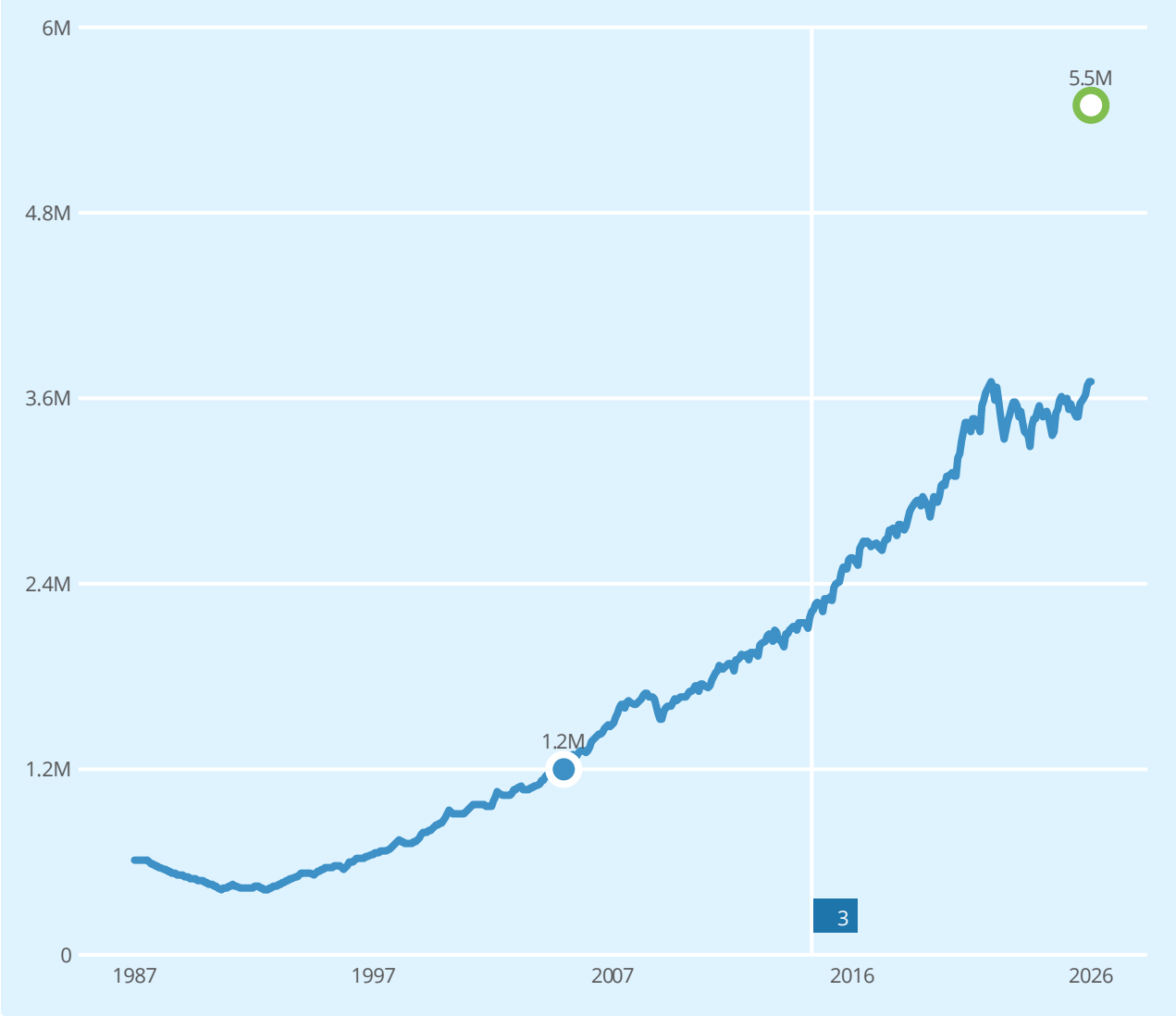
Knattåsveien 37 er en flott familiebolig med god mulighet for leieinntekter. Samtidig er det tilrettelagt for at man kan ta i bruk hybelen som en del av hoveddelen dersom man har behov for mer plass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.11.2004	27.01.2005	11.03.2005	1 450 000	1 200 000	-	1 200 000	4
06.06.1988		06.06.1988	-	780 000	-	780 000	5

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

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1712 GRÅLUM nå

4
eneboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 563 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Eneboliger solgt i 1712 GRÅLUM siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

6 033 000 Prisantydning i snitt
6 015 000 Salgspris i snitt
6.0M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 800 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
29 255 Knattåsveien 37 Totalpris 5 500 000
27 313 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Knattåsveien 37
1712 Grålum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 04/06/2026

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:2066, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Ann-Kristin Lund
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	820,8 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	22011 - Lille Grålum detalj. Boligformål og kjørevei.
Offentl. avg. pr. år:	24 375,50 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1971

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	05.05.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen og utleid del av bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Ann-Kristin Lund
Tilstede under befaringen:	Ann-Kristin Lund, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfalt inn i del av innkjørsel. Singel ved inngangssidene og langs en kortside. Plenarealer og varierende beplantning for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Muren består av betong og lettklinkerblokker. Dels stripefundamenter av betong som boligen opprinnelig sto på før kjeller ble etablert etter byggeår. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og noe lignende panel. Vinduer og skyvedør i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1971. Ytterdører og vinduer ved siden av disse har glass fra 2006 og det samme gjelder vinduer ved innvendig trapp. Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2012-2016. På kjøkken har vinduer 3-lags glss. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand, hovedsakelig normalt vedlikeholdt og det er gjort flere vesentlige endringer og fornyinger etter byggeåret. Allikevel er det påvist enkelte avvik og slitasje som gjør at tiltak og videre vedlikehold kan påregnes. Kjøkken og bad i utleid del har slitasje og er noe enkelt utført. Kjøkken og våtrom i hoveddel av boligen har også noen avvik. Deler av kledning og vinduer har alder og slitasje som tilsier at utskiftinger kan planlegges. Kjeller er ikke innredet etter anbefalte prinsipper og dette gir økt risiko for fuktproblemer. 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:
-Luft til luft varmepumpe fra 2024 i kjeller og i 1.etg.
-Elektrisk gulvvarme på bad kjeller og bad i 1.etg.
-Vedfyring i lukket vedovn 1.etg og åpen peis kjeller. Det opplyses at det soter en del ved fyring i åpen peis.
-Elektriske ovner.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Kjeller:
ENTRÉ 7,4m²: mdf-plater/malt puss, mdf-panel, laminat
BAD 5,0m²: våtromsplater/murpuss, slett hvitmalt, belegg
STUE/KJØKKEN/ALKOVE 40,6m²: mdf-plater/murpuss, malt panel, laminat
TRAPPEGANG 4,3m²: malt platekledning/tapet, mdf-panel, malt betong
MELLOMGANG/TEKNISK ROM 5,9m²: malt platekledning/tapet, mdf-panel, malt betong
BOD/TEKNISK ROM 2,7m²: malt platekledning, malt platekledning, malt betong
STUE/SOVEROM 9,8m²: malt platekledning/tapet, mdf-panel, teppe

1.etg:
ENTRÉ 4,8m²: mdf-plater, takess, laminat
STUE 28,8m²: tapet/panel, takess, laminat
GANG/KJØKKEN/TRAPP 27,2m²: malt platekledning, takess, laminat
SOVEROM VED STUE 9,2m²: malt platekledning, mdf-panel, laminat
SOVEROM MIDT 7,7m²: tapet, takess, furugulv
BAD 5,8m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM/GARDEROBE 16,9m²: malt platekledning, takess, furugulv
VASKEROM 4,6m²: malt strietapet, takess, belegg

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.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Eldre takess har slitasje, stedvis svelling og noe heng.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 10mm viser høydeforskjell på opptil på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, men oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2005:
- Vaskerom i hovedetasje ble fornyet med nytt vinylgulv.
- Drenering rundt huset ble utført.

2006:
- Utvendig nedgang og inngang til kjeller ble etablert.
- Elektrisk anlegg i hovedetasje ble fornyet.

2008:
- Kjeller ble endret med ny dør/adkomst og innsetting av vinduer.
- Stikkledning ble utbedret etter vannlekkasje.

2009:
- Rørinstallasjoner i kjeller/utleiedel ble fornyet.
- Varmtvannsbereder ble installert i utleiedel.

2010:
- Elektrisk anlegg i kjelleretasje ble fornyet i forbindelse med etablering av utleiedel.
- Rørarbeider i kjeller/krypkjeller ble utført.

2012:
- Bad i hovedetasje ble totalrenovert.

2015:
- Kjeller ble ferdigstilt og godkjent for utleie som del av egen bolig.
- Terrengarbeider, dreneringsarbeider og fasadeendringer ble utført i forbindelse med utleiedelen.
- Innvendig trapp ble montert.
- Oljetank ble gravd opp og sanert.
- Utebod og platting ble oppført.

2017:
- Yttertak, takrenner og nedløp på huset ble skiftet.

2018:
-Fornying av kjøkken i 1.etg til slik det fremstår i dag.

2019:
- Nytt tak ble lagt.
- Overbygg ved inngangsparti og kjellernedgang ble oppført.
- Ny peisovn ble montert.
- Sanering av oljetank ble bekreftet mottatt av kommunen.

2021:
- Opplegg til vaskemaskin på bad i utleiedel ble etablert.

2022:
- Ny vannledning ble trukket inn til huset som rør-i-rør.

2024:
- To varmepumper ble montert.
- Elbillader ble montert.
- Nye spotter i stue og kjøkken ble montert.

2025:
- Utekran ble skiftet til frostsikker utekran.

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. Eier har fremvist en perm med diverse dokumenter og det henvises til denne for ytterligere opplysninger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
Kjeller	81			
1.Etasje	107			45
SUM BYGNING	188			45
SUM BRA	188			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		22		
Frittstående bod		5		
SUM BYGNING		27		
SUM BRA	27			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

KJELLER: entré, stue/kjøkken/alkove, bad, soverom/stue, mellomgang/teknisk rom, bod/teknisk rom, trappegang.
1.ETASJE: entré, stue, 3 soverom, gang/kjøkken/trapp, bad, vaskerom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,14-2,17 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,37-2,44 meter.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunnen.
-Dels murte vegger mot terreng og dels trevegger med stående panel utvendig.
-Dør, vindu og port fra fra byggeår.
-Saltak konstruert i tre og tekket med eldre eternittplater.

FRITTSTÅENDE BOD:
-Enkelt fundamentert på løse blokker med gulkonstruksjon nære terreng.
-Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med liggende panel.
-Plassbygget dobbel labankdør.
-Pulttak konstruert i tre og tekket med shingel.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

04/06/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Det opplyses at det ble drenert rundt boligen i 2005.

GRUNNMUR:
Muren består av betong og lettklinkerblokker. Dels stripefundamenter av betong som boligen opprinnelig sto på før kjeller ble etablert etter byggeår.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Deler av grunnmursplast er ikke klemt i toppen og dette kan gir vanninntrenging mellom mure og plasten og føre til følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng. Plasten bør klemmes og utbedres.
-Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. Denne ligger under terreng og kan ikke kontrolleres på annen måte enn ved dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Dels lukket og dels åpent kryprom under en mindre del av 1.etasje. Ventilering anses om ivaretatt siden det ikke er helt lukket.

Merknader:

-Det er utettheter på underside av etasjeskillet og isolasjon ligger blottlagt. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader. Forholdene gir også mulighet for inntrenging av skadedyr som kan påføre skader i lukkede konstruksjoner. Fagmessig tetting bør utføres med egnet materiale.
-En vegg har blottlagt isolasjon av EPS (isopor). Dette er lett antennelig og må tildekkes av brannhemmende materiale.
-Plater i bunn av etasjeskillet inneholder asbest. Disse utgjør ingen større helsefare ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak påregnes.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel og jord inntil muren. Varierende løsning for taknedløp hvor ett går til rør i grunnen og øvrige slipper vann på på terreng nære bygget.

Merknader:

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og noe lignende panel.

Merknader:

-Det er ikke tett overgang mellom bunn av vegg/etasjeskille og muren. Dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og følgeskader i lukket konstruksjon. Tett overgang bør etableres.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Punktvis er det noe råte. Gjenstående brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer og skyvedør i stue med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1971. Ytterdører og vinduer ved siden av disse har glass fra 2006 og det samme gjelder vinduer ved innvendig trapp. Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2012-2016. På kjøkken har vinduer 3-lags glass.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater stedvis reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Det er ikke ferdigstilt utvendig tetting ved alle kjellervinduer og der dette er ferdig så er det punktvis utett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer i yttervegger og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loftet gir normal ventilering.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og normal stand i henhold til alder og byggemåte

---

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra 2019

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaksbelegg, lekter og tekking av taksteinimiterte stålplater opplyses å være fra 2019. Inspisert på tak ved takstige og skorstein og fra loftet.

-Tekking fremstår i funksjonell stand.

Merknader:

-Eldre undertaksplater har skader som er synlig fra loftet. Siden det er lagt nytt undertak over disse så har skadene ikke noen teknisk betydning.
-Ved ett sted der det nye undertaket er synlig fra loft så er ikke omlegg helt tett. Bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Belegg over isolasjon er skadet flere steder, stedvis mangler felt med isolasjon og ved skorstein er det gjennomlys ned til underliggende rom. Forholdene vil gi redusert isolasjonsevne evne og føre til varmetap i oppvarmet rom.
-Det er skjolder bak kledning på endevegger. Dette tilsier at vann trenger gjennom ved slagregn og forholdene kan føre til fuktskader på loft og kledning.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 45m²:
Terrasse ved inngang og langs gavlvegg. Innfestet i bygget og anlagt på støpte pilarer i grunnen. Dels overbygget.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromsplater og murpuss på vegger. Slett hvitmalt tak.
-Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

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

Merknader:

-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet, sokkellist, ikke fuget rundt gjennomføringer og enkelte skjøter er utette.
-Himling har sprekker og synlige skjøter. Årsak er ufagmessig utførelse og ytterligere oppsprekking kan oppstå over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Innredning har svelling på siden som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluket er plassert mellom dusj og toalett og ligger nedsenket i gulvet. Topp slukrist ligger 60mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Belegget har også slitasje og sår i overflater som reduserer motstandsdyktighet mot vann.
-Det er ikke jevnt fall mot sluket på gulvet. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk med klemring/sprutdemper og tegn til klemt belegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Belegget har også slitasje og sår i overflater som reduserer motstandsdyktighet mot vann.
-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet, sokkellist, ikke fuget rundt gjennomføringer og enkelte skjøter er utette.
-Ved hullboring i tilstøtende vegg så ble det påvist skjolder og misfarging etter fukt, men det kan ikke fastslås om dette er fra badet eller fra vanninstallasjonen nær der hullet ble tatt. Dette bør holdes ved tilsyn.

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

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

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med 2 servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning over servant
-Badekar med dusj på vegg og to-veis glassdør
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Der er 3 skader på på fliser i dusjhjørne som opplyses å komme av at det ble skrudd for langt inn i vegg ved montering av kjøkken på tilstøtende side. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og forventet levetid.
-Det er påbegynt oppsprekking i fuger stedvis og en flis ved toalettet har sprukket. Dette kommer ofte av for lite stabilt underlag for fliser og at det ikke er benyttet egnet fugemasse. Motstandsdyktighet mot vann og forventet levetid er redusert.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluket er plassert under badekar.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:

-Gulvet flater ut i området ved innredning og rundt deler av sluket. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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. Veggen er en kompakt konstruksjon med sponmateriale og undersøkelsen sier derfor lite om badets tetthet og tilstand.

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.
-Det er hull i vegger etter montering av kjøkken på motsatt side av veggen. Hullene er fuget, men dette gir allikevel svekket tetthet mot vanninntrenging i konstruksjonen og risikoen for dette med følgeskader er til stede.

7.3 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Malt strietapet og sponplater på vegger. Takess i himling.
-Ingen ventilasjon.

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

Merknader:

-Del av vegg ved våtsone mangler tapet og det er ukjent om øvrige vegger i våtsone er fuktbestandige og vanntette. Forholdene gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Rommet mangler avtrekk og tilluft. I rom med tidvis høy luftfuktighet så er dette vesentlig for å unngå skader over tid. Avtrekksvifte og tilluft fra tilstøtende rom bør etableres.
-Benkeplaten har svellet mot kum og har stedvis avskallinger som kan gi ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dører. Sluk plassert under kum.

-Synlig deler av belegg fremstår helt og i funksjonelt stand.

Merknader:

-Det er ikke fall mot sluket og ved sluk er det en liten forhøyning. Vann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Forhøyning under dør mot soverom er for liten og dette gir risiko for lekkasjer ut av vaskerommet her.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2005

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og klemt belegg.

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

---

Merknader:

-Del av vegg ved våtsone mangler tapet og det er ukjent om øvrige vegger i våtsone er fuktbestandige og vanntette. Forholdene gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken kjeller

TG 2 8.1 Kjøkken kjeller

Vanninstallasjonen er fra 2009

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

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

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og benkeplate har slitasje, avskallinger og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk for et kjøkken.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og flere steder har dette forekommet. Utskiftning kan planlegges.

8.2 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

-Innredning med profilerte fronter
-Heltre benkeplate
-Oppvaskkum i porselen med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har punktvis avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Knirk i gulvet kan komme av at innredning står på laminatgulvet slik at dette ikke kan bevege seg tilstrekkelig. Ujevnt undergulv er også medvirkende.
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
-Endetetting på vannrør under kum er løs og ved eventuelle lekkasjer så kan lekkasjevann renne ut her i stedet for ved rørfordeling.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Varierende platekledning, tapet og murvegger. Varierende panel og platekledning i himlinger.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og avflassing på murvegg i teknisk bod. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og kan også ha oppstått på øvrige murvegger som er påført og kledd på innsiden av muren. Fukt kan føre til skader i nærliggende konstruksjoner.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat, belegg, teppe og betonggulv.

Merknader:

-Det er ukjent om gulv mot grunn er tilstrekkelig isolert og fuktsikret. Manglende fuktsikring under gulv kan bidra til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Det er påvist symptomer på at gulvet trekker til seg noe fukt fra grunnen.
-Det er merkbart ujevne gulv og dette fører til knirk og bevegelser som kan gi åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vannsøl, vasking og lignende.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

HULLBORING OG FUKTMÅLING:
Det ble boret hull vegg mot terreng i stue i utleid del i hjørne mot terrasse/gårdsplass og det ble målt med hammerelektrode i bunn av vegger på utvalgte steder for øvrig.

VENTILASJON:
Det er ventiler i vegger som løsning for luftutveksling og gjennomstrømning.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom, samt at det ikke er komplett endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-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.
-Mellomgang/teknisk rom i kjeller har opplegg for montering av vaskemaskin, men rommet er ikke et komplett våtrom og anbefales ikke benyttet som vaskerom.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997 og 2009

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009. Plassert i teknisk bod uten lekkasjesikring.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1997. Plassert i mellomgang/teknisk rom som har sluk som lekkasjesikring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges for beredere fra 1997.
-Varmtvannsbereder fra 2009 er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumper fra 2024 i kjeller og i 1.etg.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Service kan planlegges.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig tilførsel av friskluft via ventiler. Avtrekksvifter montert på badene.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.
-Vaskerom mangler avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i kjeller. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 6.9.2013

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1971

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Nyere sikringsskap og automatsikringer i kjeller. 14 kurser inkludert overspenningsvern og hovedsikring. Nyere sikringsskap og automatsikringer i kjeller. 19 kurser inkludert overspenningsvern og overbelastningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Rehabilitering av el.anlegg i deler av kjøkken. Ny kurs for stekeovn, platetopp micro og oppvaskmaskin. Utført av Trygg Elektriske AS, datert 05.12.2018.
-Tilkobling av 2 stk varmepumper. Installering av ladestasjon. Utskifting av downlights på kjøkken, stue og garderobe. Utskifting av 2 stk dimmere på kjøkken og i stue. Utført av Andersen Elektro AS, datert 15.10.2024.
-Riving gamelt el.anlegg bad. Omgjøring av bad. Utført av Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad, datert 23.07.2012

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 6.9.2013
-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 for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer hovedsakelig med siste godkjente tegninger. Åpen garderobeløsning på det ene soverommet er opprinnelig tegnet som en garderobe og en bod uten åpen løsning mot soverommet.
-Overbygg over innganger ved begge etasjer er ikke vist på tegninger.
-Det foreligger ikke tegninger av garasjen og den frittstående boden.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for enebolig i tre u/ kjeller. Datert 22.09.1971
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring, fasadeendringer og terrengendringer. Datert 27.04.2015

SIKKERHET:
-Utvendige trapper mangler håndløpere og dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappene.
-Rekkverk ved innvendig trapp er lavere enn krav på 90cm og det er ikke håndløpere i begge sider av hele trappeløpet. Trappen er også smal. Personsikkerhet og brukervennlighet er redusert.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i begge etasjer,
-Brannslukkingsapparat plassert i boligen og i utleid del.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Deler av grunnmursplast er ikke klemt i toppen og dette kan gir vanninntrenging mellom mure og plasten og føre til følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng. Plasten bør klemmes og utbedres. -Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. Denne ligger under terreng og kan ikke kontrolleres på annen måte enn ved dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen.
1.2	Krypekjeller
	-Det er utettheter på underside av etasjeskillet og isolasjon ligger blottlagt. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader. Forholdene gir også mulighet for inntrenging av skadedyr som kan påføre skader i lukkede konstruksjoner. Fagmessig tetting bør utføres med egnet materiale. -En vegg har blottlagt isolasjon av EPS (isopor). Dette er lett antennelig og må tildekkes av brannhemmende materiale. -Plater i bunn av etasjeskillet inneholder asbest. Disse utgjør ingen større helsefare ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak påregnes.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke tett overgang mellom bunn av vegg/etasjeskille og muren. Dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og følgeskader i lukket konstruksjon. Tett overgang bør etableres. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Punktvis er det noe råte. Gjenstående brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater stedvis reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Det er ikke ferdigstilt utvendig tetting ved alle kjellervinduer og der dette er ferdig så er det punktvis utett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer i yttervegger og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Belegg over isolasjon er skadet flere steder, stedvis mangler felt med isolasjon og ved skorstein er det gjennomlys ned til underliggende rom. Forholdene vil gi redusert isolasjonsevne evne og føre til varmetap i oppvarmet rom. -Det er skjolder bak kledning på endevegger. Dette tilsier at vann trenger gjennom ved slagregn og forholdene kan føre til fuktskader på loft og kledning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	-Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet, sokkellist, ikke fuget rundt gjennomføringer og enkelte skjøter er utette. -Himling har sprekker og synlige skjøter. Årsak er ufagmessig utførelse og ytterligere oppsprekking kan oppstå over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Innredning har svelling på siden som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Belegget har også slitasje og sår i overflater som reduserer motstandsdyktighet mot vann. -Det er ikke jevnt fall mot sluket på gulvet. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Belegget har også slitasje og sår i overflater som reduserer motstandsdyktighet mot vann. -Våtromsplater er ikke montert i henhold til anvisning for godkjent tettesjikt. Dette gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon samt skader på platene. Det er ikke benyttet, sokkellist, ikke fuget rundt gjennomføringer og enkelte skjøter er utette. -Ved hullboring i tilstøtende vegg så ble det påvist skjolder og misfarging etter fukt, men det kan ikke fastslås om dette er fra badet eller fra vanninstallasjonen nær der hullet ble tatt. Dette bør holdes ved tilsyn.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Der er 3 skader på på fliser i dusjhjørne som opplyses å komme av at det ble skrudd for langt inn i vegg ved montering av kjøkken på tilstøtende side. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og forventet levetid. -Det er påbegynt oppsprekking i fuger stedvis og en flis ved toalettet har sprukket. Dette kommer ofte av for lite stabilt underlag for fliser og at det ikke er benyttet egnet fugemasse. Motstandsdyktighet mot vann og forventet levetid er redusert.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet flater ut i området ved innredning og rundt deler av sluket. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.2.3	Bad 1.etg 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. -Det er hull i vegger etter montering av kjøkken på motsatt side av veggen. Hullene er fuget, men dette gir allikevel svekket tetthet mot vanninntrenging i konstruksjonen og risikoen for dette med følgeskader er til stede.
7.3.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Del av vegg ved våtsone mangler tapet og det er ukjent om øvrige vegger i våtsone er fuktbestandige og vanntette. Forholdene gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Rommet mangler avtrekk og tilluft. I rom med tidvis høy luftfuktighet så er dette vesentlig for å unngå skader over tid. Avtrekksvifte og tilluft fra tilstøtende rom bør etableres. -Benkeplaten har svellet mot kum og har stedvis avskallinger som kan gi ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
7.3.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Det er ikke fall mot sluket og ved sluk er det en liten forhøyning. Vann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Forhøyning under dør mot soverom er for liten og dette gir risiko for lekkasjer ut av vaskerommet her.
7.3.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Del av vegg ved våtsone mangler tapet og det er ukjent om øvrige vegger i våtsone er fuktbestandige og vanntette. Forholdene gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller
	-Kjøkkeninnredning og benkeplate har slitasje, avskallinger og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk for et kjøkken. -Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende og flere steder har dette forekommet. Utskiftning kan planlegges.
8.2	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Kjøkkeninnredning har punktvis avskallinger som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. -Knirk i gulvet kan komme av at innredning står på laminatgulvet slik at dette ikke kan bevege seg tilstrekkelig. Ujevnt undergulv er også medvirkende. -Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede. -Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede. -Endetetting på vannrør under kum er løs og ved eventuelle lekkasjer så kan lekkasjevann renne ut her i stedet for ved rørfordeling.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på murvegg i teknisk bod. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og kan også ha oppstått på øvrige murvegger som er påforet og kledd på innsiden av muren. Fukt kan føre til skader i nærliggende konstruksjoner.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Det er ukjent om gulv mot grunn er tilstrekkelig isolert og fuktsikret. Manglende fuktsikring under gulv kan bidra til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Det er påvist symptomer på at gulvet trekker til seg noe fukt fra grunnen. -Det er merkbart ujevne gulv og dette fører til knirk og bevegelser som kan gi åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vannsøl, vasking og lignende.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom, samt at det ikke er komplett endetetting ved alle tilkoblingspunkter. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som redusert og utskifting kan planlegges. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -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. -Mellomgang/teknisk rom i kjeller har opplegg for montering av vaskemaskin, men rommet er ikke et komplett våtrom og anbefales ikke benyttet som vaskerom.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges for beredere fra 1997. -Varmtvannsbereder fra 2009 er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. -Vaskerom mangler avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i kjeller. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260036
Addresse	Knattåsveien 37		
Postnr.	1712	Sted	GRÅLUM
Selgers navn	Ann-Kristin Lund		

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?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8701082

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tre hull etter skruer i vegg. Tettet med Tec7 umiddelbart etter hendelse. For lange skruer ble benyttet ved montering av kjøkkeninnredning i tilstøtende rom.

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

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

2005: Legging av vinylgulv vaskerom hovedetasje utført fagfolk2012: Totalrenovering baderom hovedetasje utført med byggmester Gaarden og Delås som entrepenør.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert baderomsplater vegg bad utleiedel

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 ved kopi:

2005: Faktura legging av gulv vaskerom hovedetasje2012: Tilbud, kontrakt og faktura fra Gaarden og Delås, entrepenør totalrenovering bad hovedetasje

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det er påført smøremembran og mansjetter etter standarder, på gulv og vegger (ref. kontrakt)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Arbeidet er ikke beskrevet i kontrakten på totalrenovering, så må kontakte Gaarden og Delås for å få en skriftlig bekreftelse.

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

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

2006: Elektrisk anlegg skiftet i hovedetasje, samsvarserklæring foreligger2010: Oppgradering av elektrisk anlegg kjeller, samsvarserklæring foreligger.2012: Nye varmekabler, spotter i tak, lys over speil, takvifte bad hovedetasje

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:

2006: Oppgradering elektrisk anlegg hovedetasje, samsvarserklæring2010: Oppgradering elektrisk anlegg kjelleretasje, samsvarserklæring2012: Totalrenovring bad, viser til dokumenter lagt til over, samt samsvarserklæring vedlagt her.

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

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

2008: Reparasjon av vannlekkasje i stikkledning, utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger2013: Vannlekkasje tettet, dokumentasjon på utbedring foreligger2022: Det ble tredd rør i rør, fra utvendig stoppekran og inn i huset i 2022.

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:

2008: Bekreftelse på mottatt dokumentasjon på utbedring hos kommunen2013: Bekreftelse på mottatt dokumentasjon på utbedring hos kommunen2022: Korrespondanse på e-post med firma som tredde rør i rør (Jon Martinsen)

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

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

2017 ble yttertak og alt av takrenner og nedløp byttet på huset

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:

Pristilbud og faktura på jobb utført av Gaarden og Delås. Mangler kopi av faktura 2 på restbeløp fra Gaarden og Delås, men alt arbeid beskrevet i tilbud ble utført.

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:

Ingen pålegg eller fyringsforbud. Åpen peis i utleiedel kan ikke benyttes pga. noe sot øverst på vegg. Dette er oppgitt i leiekontrakt slik at ikke leietager fyrer. Feier mente det ikke var noe feil i forhold til trekk. Sak ikke sjekket ut videre.

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

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

De fleste vinduene i huset er skiftet ut over tid. Nå gjenstår kun ett dobbeltvindu og skyvedør i stue.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse og trapp inngang samt ned i hagen

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:

Gaarden og Delås har skiftet de fleste vinduene i hovedetasje. Faktura på dette må jeg etterspørre. Navestad bygg har skiftet de resterende vinduene i samarbeid med Østfold betongsaging. Dokument lastes opp i forbindelse med "Kjeller/underetasje/krypkj"

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

Beskrivelse:

Det er noe saltutslag på teknisk rom i kjeller. Vann fra nedløp ved husets sørøstre hjørne er derfor lagt i rør som ligger i bakken ned forbi husets nordøstre hjørne for å minske vann i bakken langs husets østside.

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

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

2005: Drenering rundt huset, utført av fagfolk

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:

Faktura for deler av sum, samt beskrivelse av utført arbeid

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

Hvilke endringer er gjort?

2008 : Mottatt bekreftelse på meldingstiltak ny inngang kjeller samt to vinduer fra kommunen. Frem til 2015 pågikk arbeid med å sette i stand og få godkjent utleie i kjeller i form av utleie av del av egen bolig. Det ble satt inn ny trapp innvendig.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Endringer påbegynt 2006 og endelig ferdigstilt 2015 og mottok da ferdigattest på bruksendring , fasadeendringer og terrengendringer i forbindelse med utleie av kjeller (del av egen bolig). Navestad Bygg koordinerte arbeid og stod for søknad til kommune.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Hele det elektriske anlegget er skiftet ut over tid.

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:

Legger ved samsvarserklæringer, samt fakturaer på utført arbeid

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

Av hvem?:

Elvia 6, sept 2013

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

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

Montert 2 varmepumper oktober 2024, en i hovedetasje og en i utleiedel.

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:

AC senteret utførte montering av varmepumpene. Må kontakte de får for å få kopi av faktura.

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

Beskrivelse:

Oljetank er fjernet, dokumentasjon innsendt og bekreftet mottatt av kommunen

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

Hvilke endringer er gjort?:

Endringer påbegynt 2006 og endelig ferdigstilt 2015 og mottok da ferdigattest på bruksendring , fasadeendringer og terrengendringer i forbindelse med utleie av kjeller (del av egen bolig). Navestad Bygg koordinerte arbeid og stod for søknad til kommune.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble etablerte egen utvendig inngang til kjeller og dette er godkjent. Endringer i forbindelse med etablering av utleiedel er også godkjent.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Del av egen bolig er godkjent for utleie. Leiligheten er utleid.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel er søkt godkjent og bekreftet som godkjent for utleie, i form av utleie av del av egen bolig.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er observert sølvkre på badet i hovedetasje

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

62 soverom kjeller45 stue kjeller

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Taket må skiftes. Det er sprekker hvor det lekker inn.Det er ikke drenert rundt garasje siden byggeår (1971).

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

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger for bolig fra den ble bygd i 1971.Det foreligger ferdigattest på bruksendring, fasadeendring og terrengendring i forbindelse med etablering av utleiedel.

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

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 28.05.2026

Signert av *Ann-Kristin Lund*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM**	
Dato for energimerking **31.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305187**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13684936**
Gårdsnummer **2066**	Bruksnummer **131**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 232 kWh**



Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM

Detaljering

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

Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 kommune

Grunnkart

Eiendom: 2066/131
Adresse: Knattåsveien 37
Dato: 12.05.2026
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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KNATTÅSVEIEN 37	Beregnet areal	820.8
Etablert dato	15.02.1971	Historisk oppgitt areal	964
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2066/131
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2066/131
Skylddeling Skylddeling	15.02.1971			2066/118 (-964), 2066/131 (964)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573989.22	617594.64	0	Ja	820.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUND ANN-KRISTIN F211277*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KNATTÅSVEIEN 37 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Knattåsveien 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2308 Grålum	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13684936		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1971
2	13684936	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	27.04.2015
3	13684944		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1971

1: Bygning 13684936: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.09.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.09.1971	15.09.1971	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Knattåsveien 37	H0101	2066/131	107	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	107	0	107	0	0	0

2: Bygningsendring 13684936-1: Tilbygg, Ferdigattest 27.04.2015

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.02.2015	17.02.2015	
Igangsettingstillatelse	15.02.2015	17.02.2015	
Ferdigattest	27.04.2015	28.04.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Knattåsveien 37	H0101	2066/131	0	2	1	1	

Etasjer

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

3: Bygning 13684944: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.09.1971	15.09.1971	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2066/131	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Avskrift av dokbok nr. 1079 71-
16/2

Stpl. kr. 55.-

S k j ø t e .

Undertegnede, Ringdalen & Ekran A/S, skjøter og overdrar herved Oskar Bjørnlandsvei Ø 7, gnr. 66, bnr. 134, i Tune til

Roger Gundersen, født 5/8 1947.

Nabotomtene, Knattåsveien 35 og Knattåsveien 37, har rett til å ha vann og kloakkledning over eiendommen som vist på bebyggelsesplanen, målestokk 1:500, utarbeidet av Ringdalen & Ekran A/S.

Kjøpesummen, kr. 5.159,46, er avgjort på omforenet måte.

Sarpsborg, den 29. jan. 1971.

RINGDALEN & EKRAN A/S

Erik Ringdalen (sign.)

Ola Ekran (sign.)

Jeg bekrefter herved at Erik Ringdalen og Ola Ekran har underskrevet foranstående skjøte egenhendig i mitt nærvær og at de hver for seg er over 20 år.

Bjørn O. Winsvold. (sign.)
BJØRN O. WINSVOLD
Advokat M.N.A.
TELF. 51333 - SARPSBORG

Avskrift av dokument nr. 1076 - 71 -
vedlegg til
Tune sorenskriverembete 16/2

Bhpl. kr. 60.-

S k j ø t e .

Undertegnede, Ringdalen & Ekran A/S, skjøter og overdrar herved Knattåsveien 37, gnr. 66, bnr. 131 i Tune til

Halvard Kristensen, født 15/2 1945.

Nabotomten, Knattåsveien 35, har rett til å ha vann og kloakkledning over eiendommen som vist på bebyggelsesplanen, målestokk 1:500, utarbeidet av Ringdalen & Ekran A/S.

Kjøpesummen, kr. 5.785,14, er avgjort på omforenet måte.

Sarpsborg, den 29. jan. 1971.

RINGDALEN & EKRAN A/S

Erik Ringdalen (sign.)

Ole Ekran (sign.)

Jeg bekrefter herved at Erik Ringdalen og Ole Ekran har underskrevet foranstående skjøte egenhendig i mitt nærvær og at de hver for seg er over 20 år.

Bjørn O. Winsvold (sign.)

BJØRN O. WINSVOLD
Advokat M.N.A.
TELF. 51333 - SARPSBORG

Sarpsborg kommune

Navestad Bygg AS
Torvlia 10
1739 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	14/05038-15	27.04.2015

Ferdigattest er gitt - Bruksendring, fasadeendringer og terrengendringer - Gnr 2066 bnr 131 - Knattåsveien 37 - Ann-Kristin Lund

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendringer og terrengendringer.

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 14.04.2015.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler. Mottatte endringstegning, datert 13.04.2015, arkiveres som «som bygget»-tegninger.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Inger Elin Aftret
saksbehandler
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg:
Skjema for adgang til klage

Kopi til:
Ann-Kristin Lund, Knattåsveien 37, 1712 Grålum

Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

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

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

Klagerett
De har rett til å klage over vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

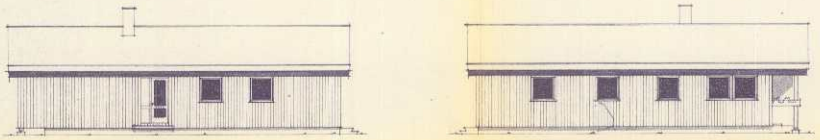
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

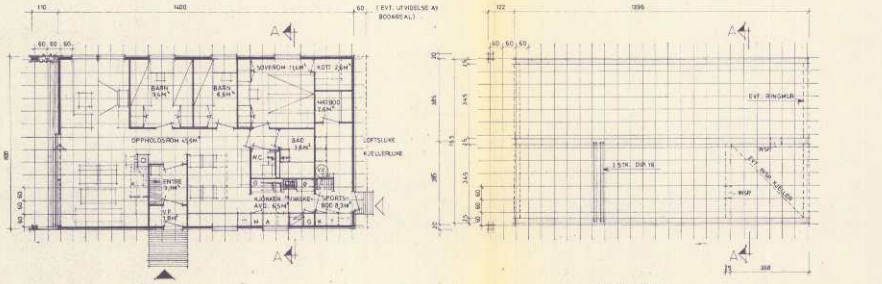
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten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

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

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







AREALBEREGNING:

BRUTTO LEIEAREAL (13,76 X 7,76) M² 6 106,8 M²

FRADRAG FOR:

BODEN (1 376 MIN) M² × 1,0 M²

V.F. (1 034 (85 M² + 20 ·

VASKEAVD. (11 X 1,45) M² × 1,6 · 176 ·

NETTO LEIEAREAL 4892 M²

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 2/4 1970 SAK NR. 346/70

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDET MÅ IKKE FINNES STED UTEN GOD-KJENNELSE AV KOMMUNENS BYGGEKONTOR I TUNE

TYPE:
BODALHUSET UTEN KJELLER (89 + 23) M²
VARIANT:
A1+

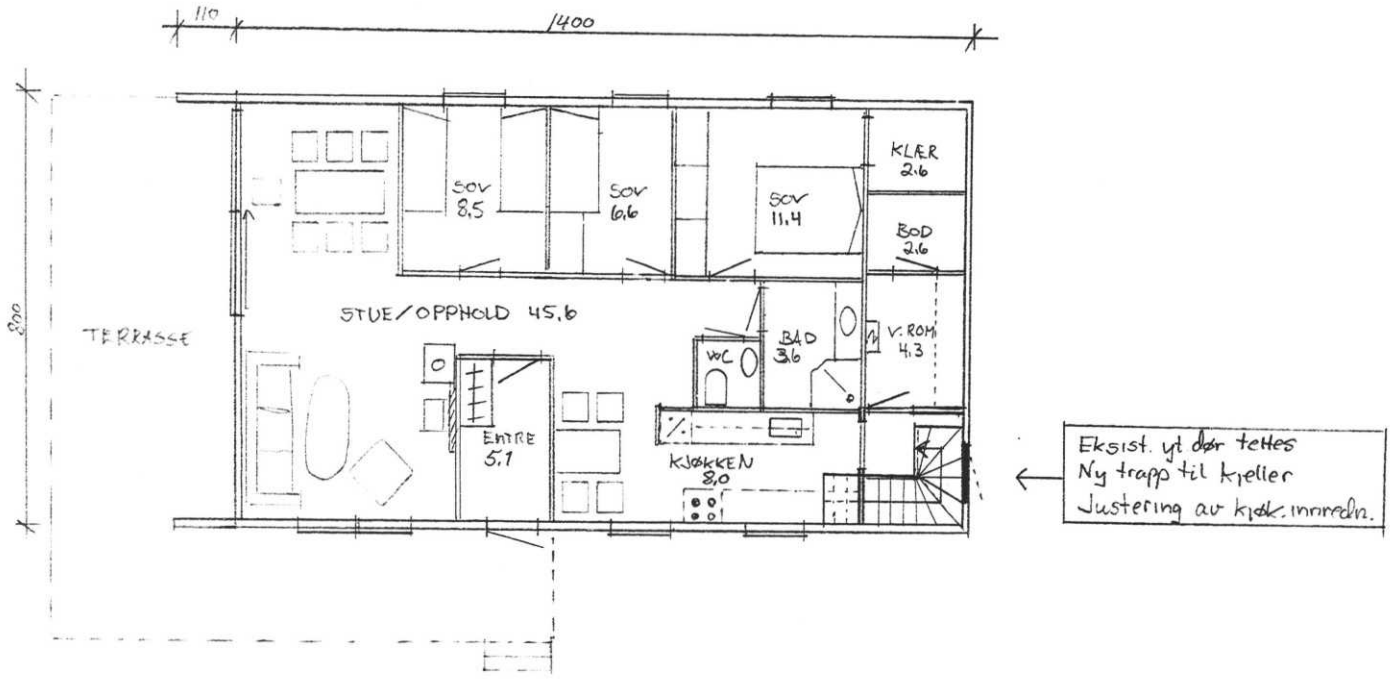
PLANER, SNITT OG FASADER

MÅL 1:100 SIGN.: PÅ

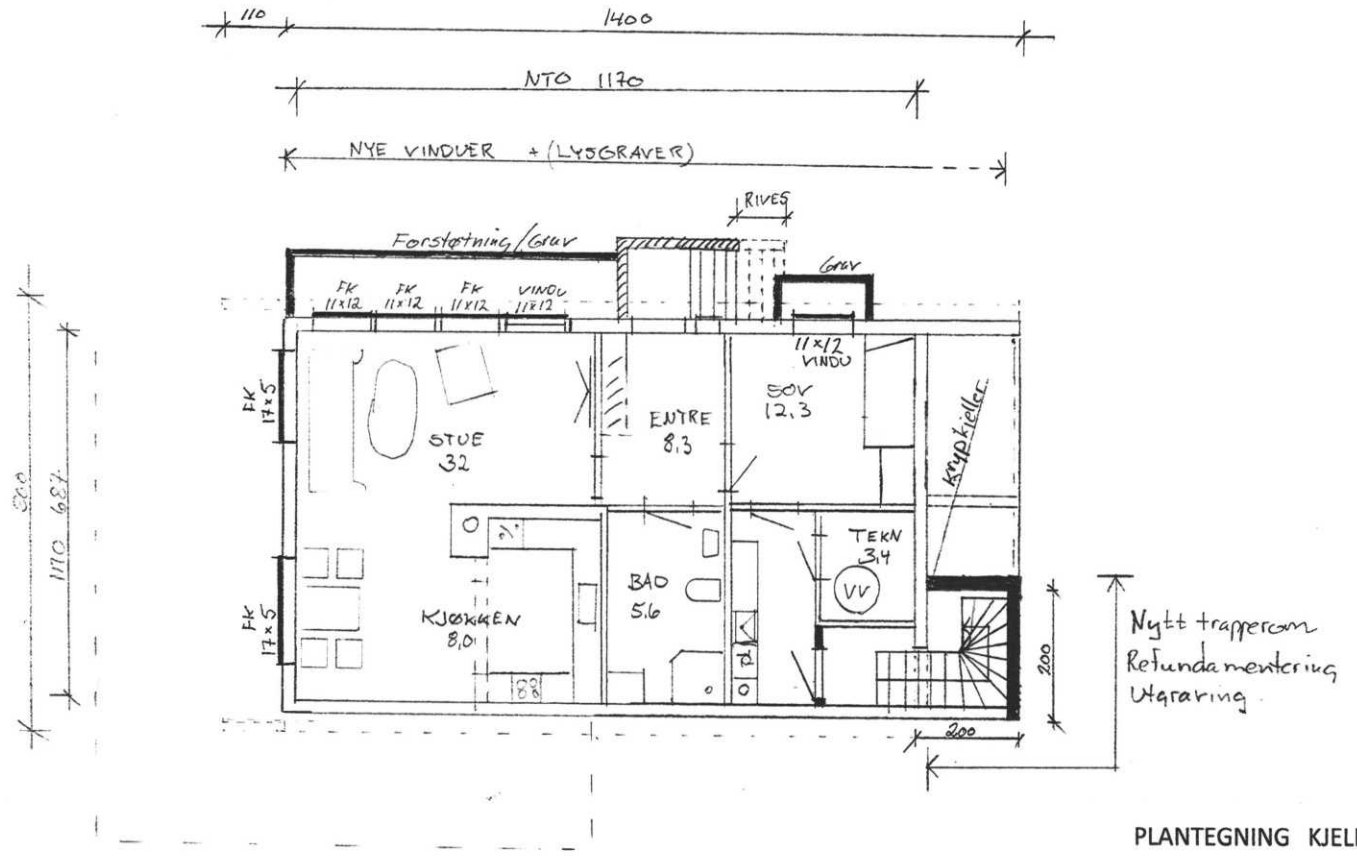
TEGN.: MARS -70 REV.:

TEGN. NR. 01

ATELIER 7 A/S
TVERRFAGLIG PLANGRUPPE
FOR BYGGPROJEKTERING OG
INDUSTRIELL FORMGIVING
FREDRIKSTADKONTOR: J.N. JACOBSENSGT. 12 D. TLF. 17574
SARPSBORGKONTOR: TUNEVEIEN 50, 1713 GRÅLUM, TLF. 55181

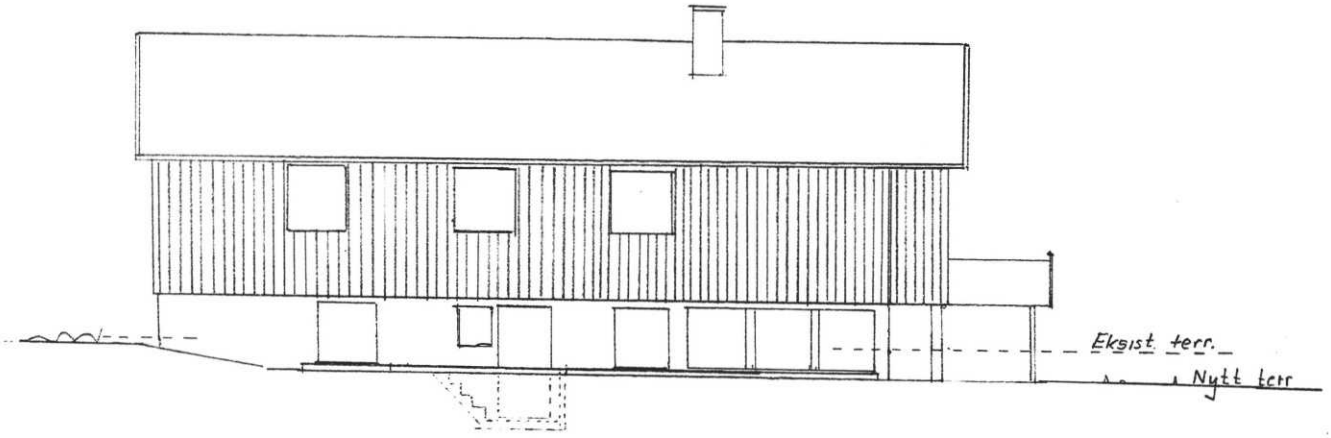


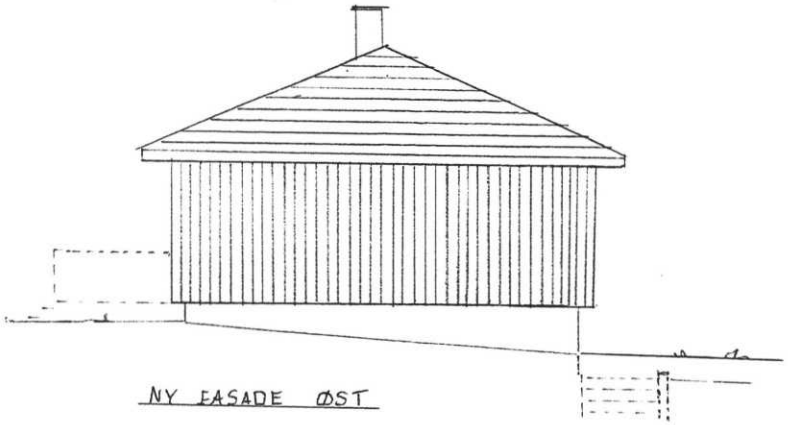
PLANTEGNING 1 ETG
DATO: 21.11.14 REV DATO:
ANN-KRISTIN LUND
KNATTÅSVEIEN 37
GNR 2066 BNR 131



PLANTEGNING KJELLER/U.ETG
DATO: 21.11.14 REV DATO:
ANN-KRISTIN LUND
KNATTÅSVEIEN 37
GNR 2066 BNR 131

NY FASADE NORD

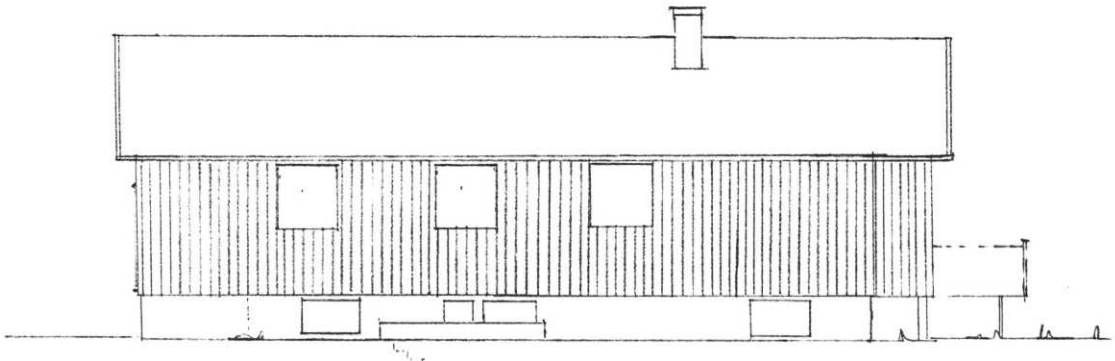


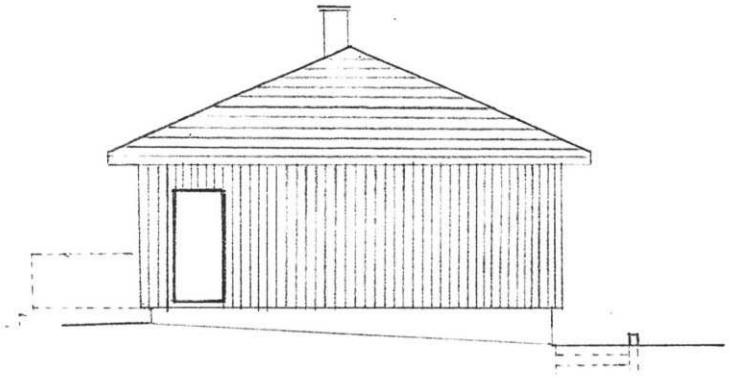


NY FASADE ØST

NYE FASADER
DATO: 01.12.14 REV DATO:
ANN-KRISTIN LUND
KNATTÅSVEIEN 37
GNR 2066 BNR 131

EKSIST. FASADE NORD

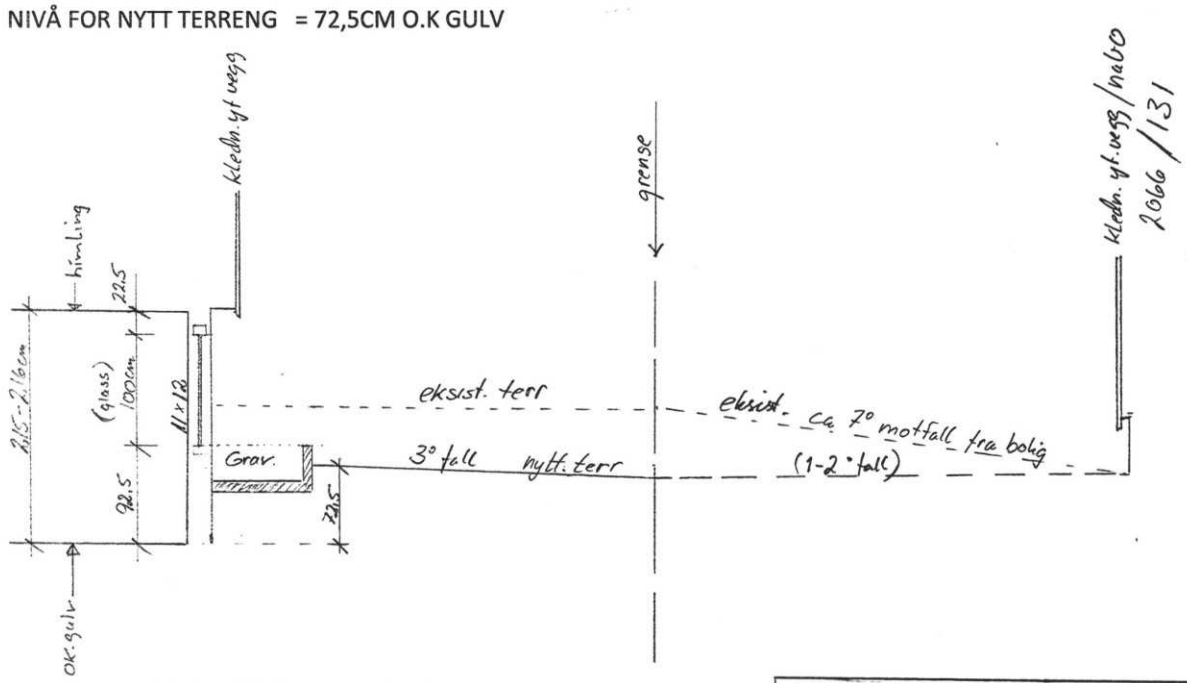




EKSIST. FASADE ØST

EKSIST . FASADER
DATO: 01.12.14 REV DATO:
ANN-KRISTIN LUND
KNATTÅSVEIEN 37
GNR 2066 BNR 131

NIVÅ FOR EKSIST.TERRENG = 133CM O.K GULV
NIVÅ FOR NYTT TERRENG = 72,5CM O.K GULV



LYSBEREGNING: NYE VINDUER/GLASSFLATER:
1 STK ÅPNINGSVINDU 11X12 = 0,88 M2 GLASSFLATE
3 STK FASTE KARMER 11X12 = 3,30 M2 «
SAMLET GLASSFLATE = 4,18 M2 «

AREAL STUE/KJØKKEN = 39,85 M2
AREAL LYSINNSLIPP = 10.50% AV AREAL

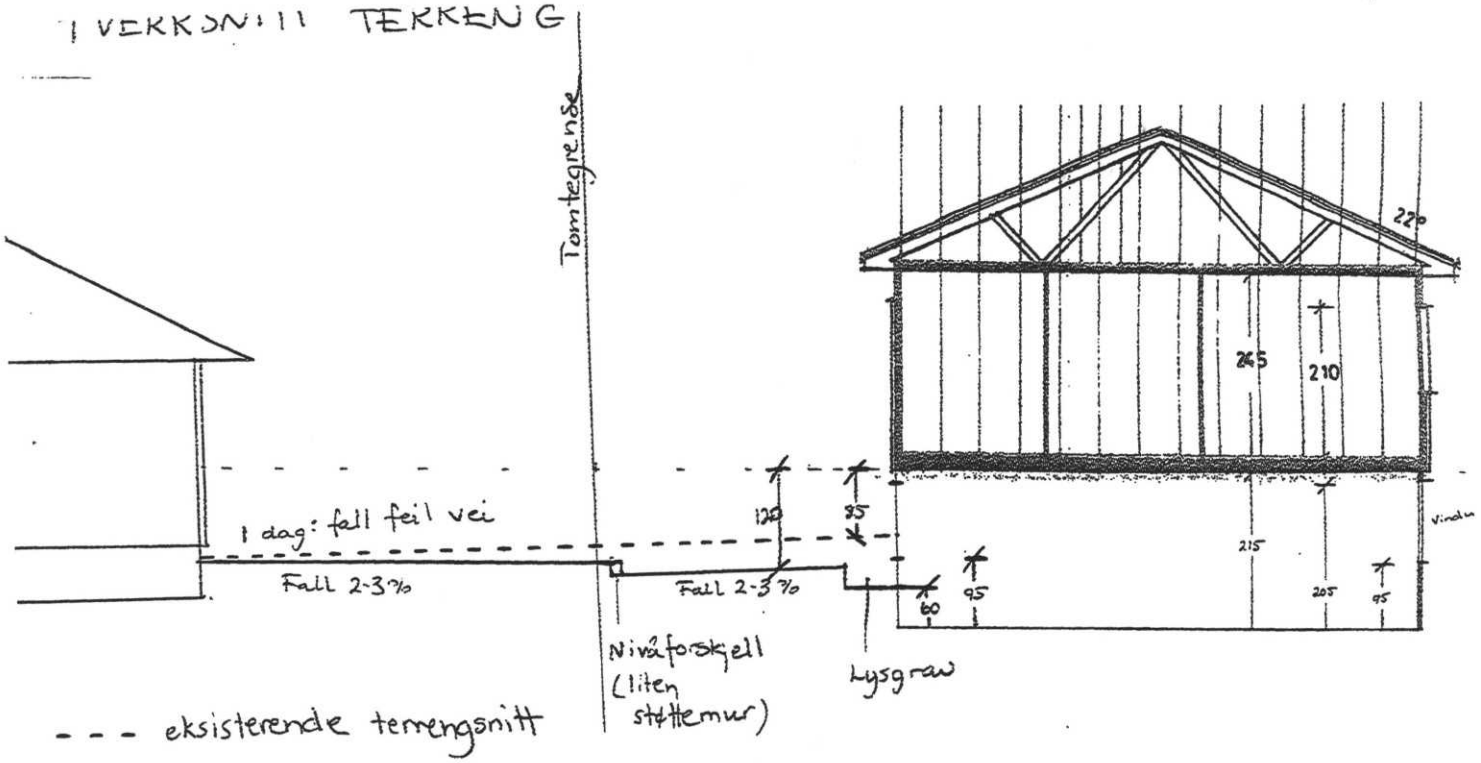
TERRENGPROFIL /LYSAREAL FOR STUE/KJØKKEN

DATO 21.11.14

ANN KRISTIN LUND ,KNATTÅSVEIEN 37

GNR 2066 BNR 131

SNITTEGNING



--- eksisterende terrengsnitt

—— nytt terrengsnitt

• Per i dag er det fall mot naboens vegg

A2

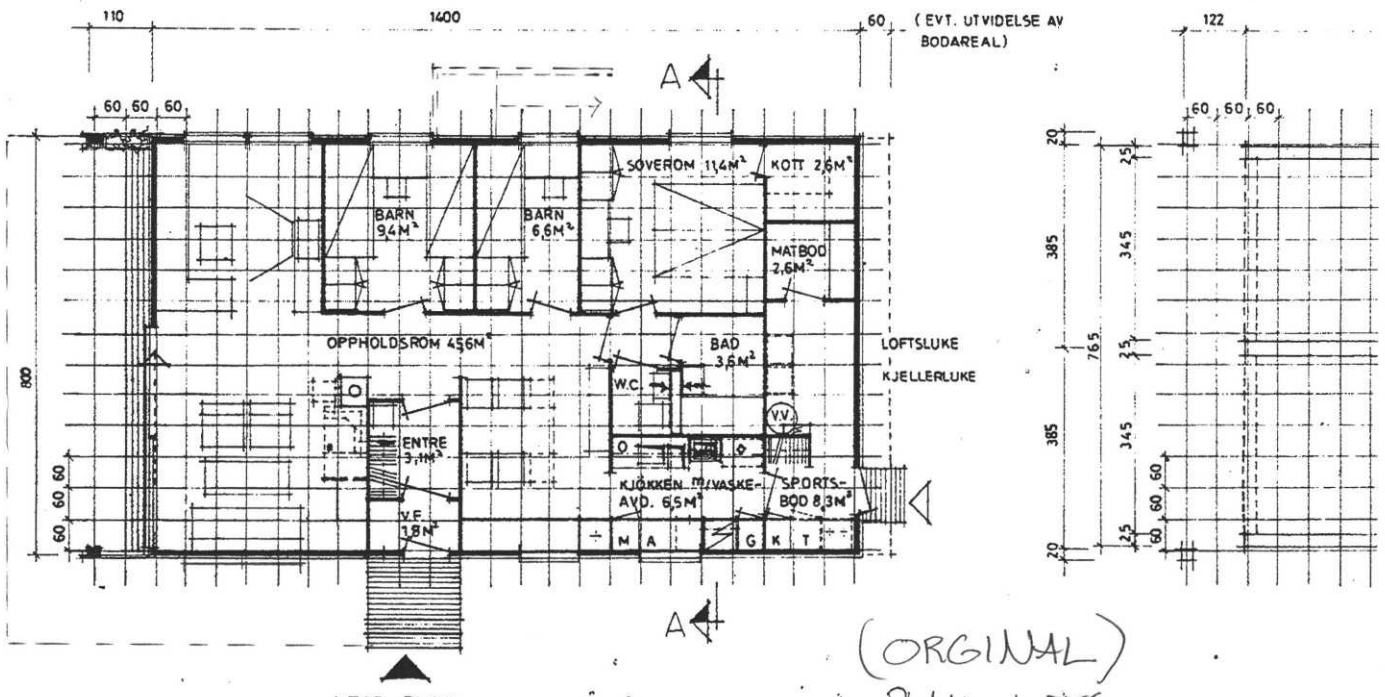
Ann-Kristin Lund

Dato 21.07.14

ORIENTERING:

ORI

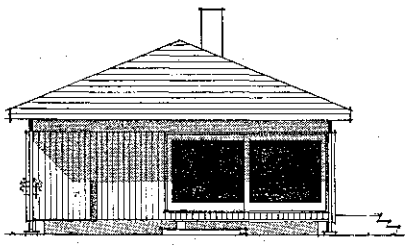
Dato 28.08.14



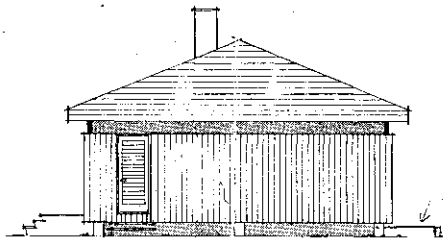
1. ETG. PLAN

(ORGINAL)
PLAN 1 ETG
ANN KRISTIN LUND

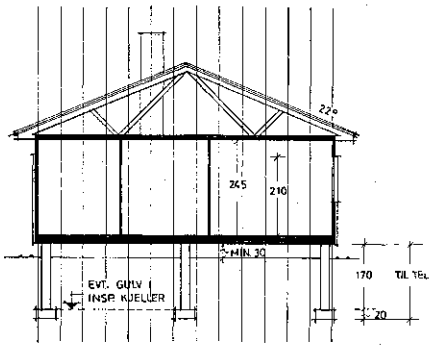
1:100



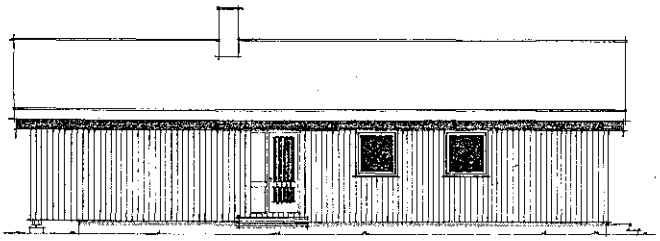
GAVLFASADE STUESIDE
ORIENTERING:
VEST



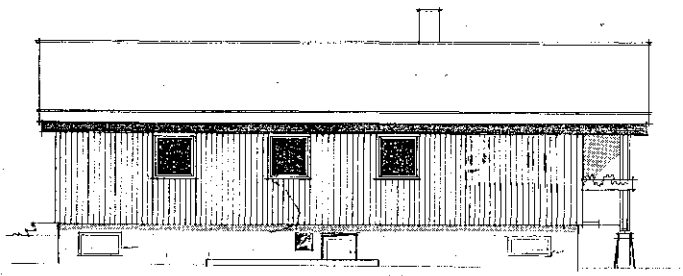
GAVLFASADE BODSIDE
ORIENTERING:
ØST



SNITT A-A



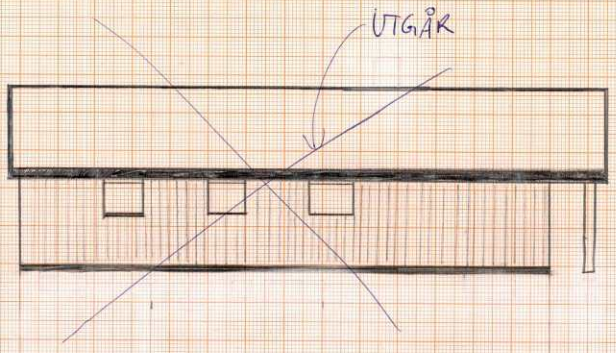
SYD

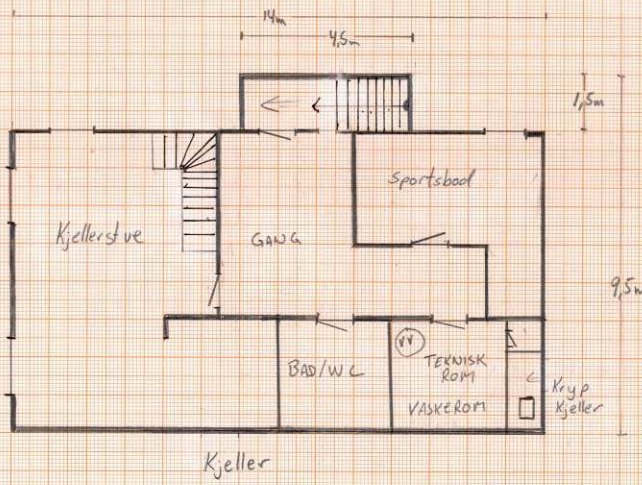


NORD

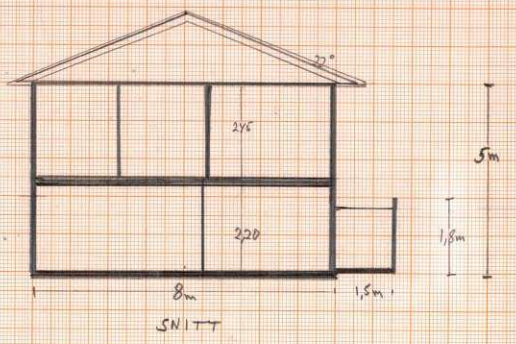
vedlegg 5.

1:100





Kjeller



SNITT

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2066	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 820 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 821 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 467 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare

	Delareal	41 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22011	
Navn	Lille Grålum detalj	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.04.1971	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1047/2211.pdf	
Delarealer	**Delareal**	34 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	787 m^2
	Formål	Boliger

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2066/131		
Utskriftsdato	12.05.2026	**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.

3 Berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

49 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

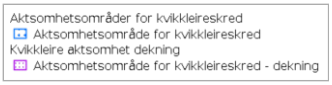
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	10.05.2026



Om datasettet

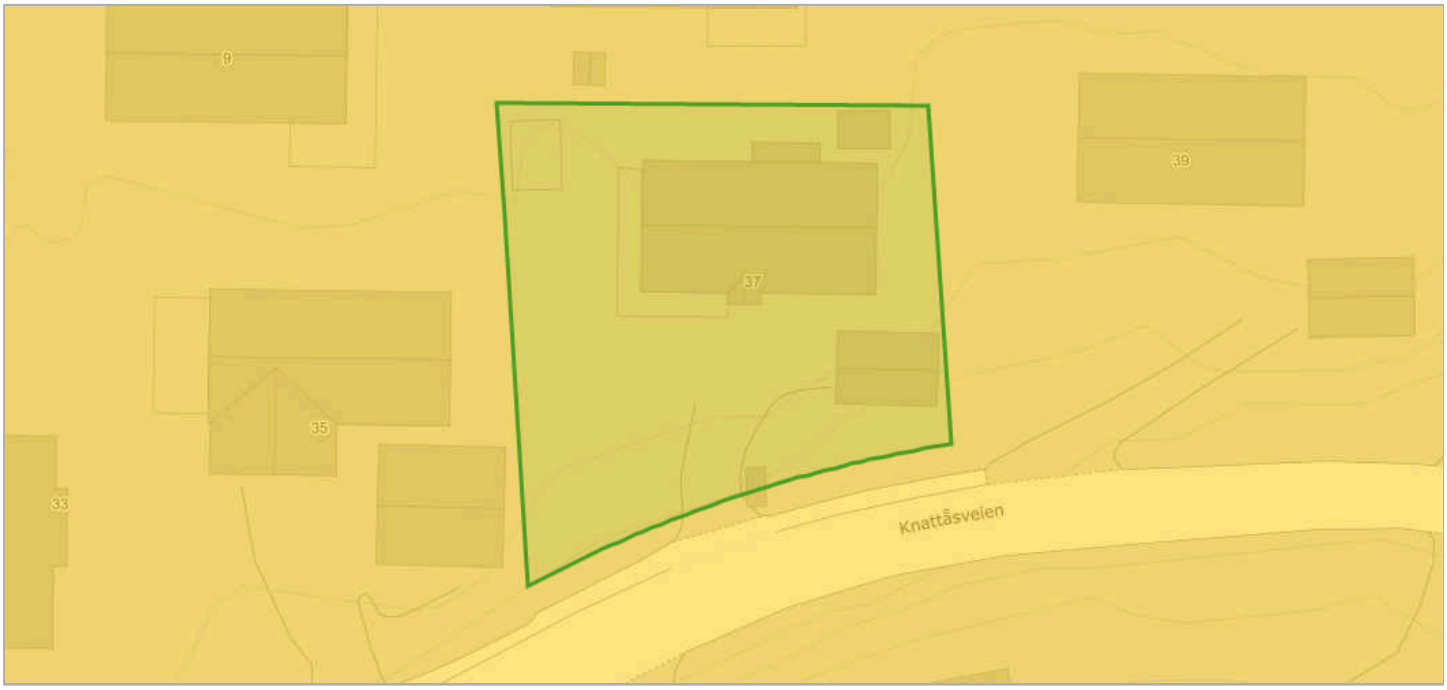
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	11.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

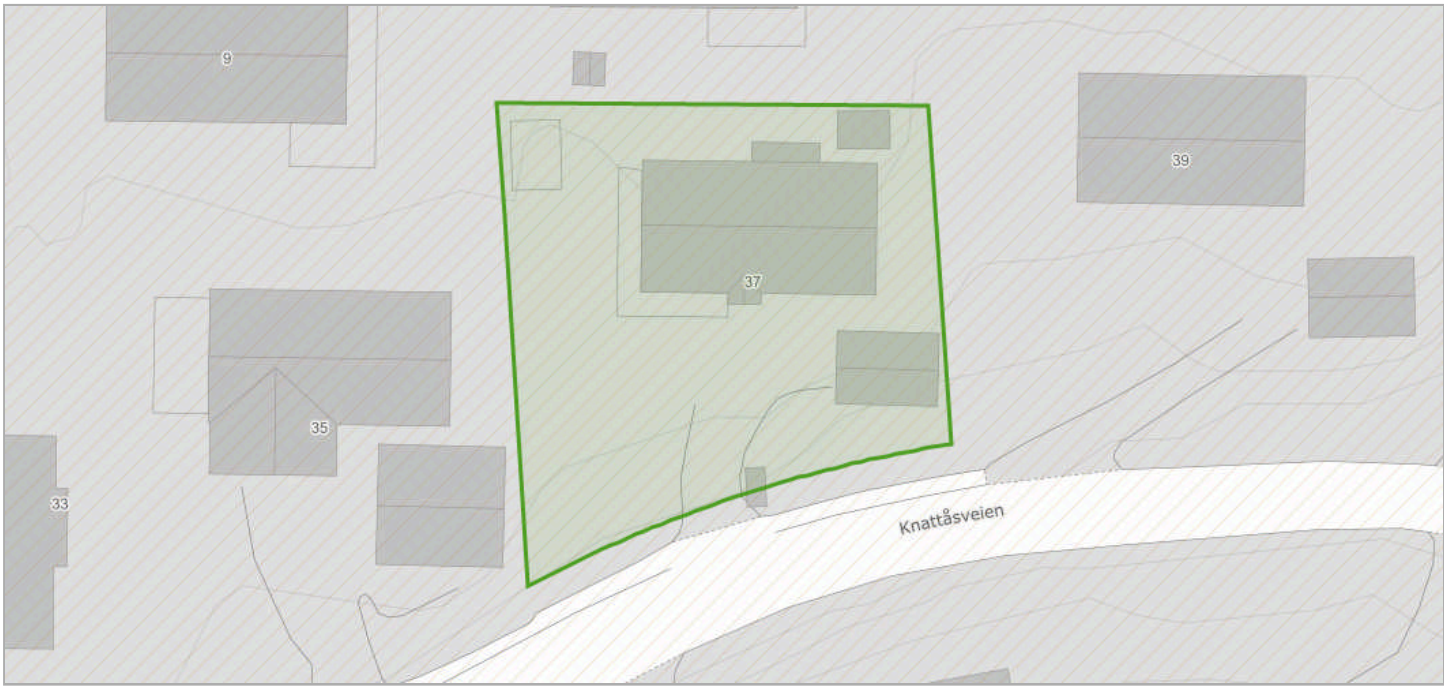
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, 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	10.05.2026



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

Utskriftsdato: 12.05.2026

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.**	2066	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM								

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	7 773,46 kr
Eiendomsskatt	6 384,00 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 520,16 kr
Vann	5 330,38 kr
Sum	**24 574,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 116,69 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	579,19 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr	500,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	48 m3	26.94	1/1	0 %	1 293,00 kr	1 293,00 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	48 m3	44.92	1/1	0 %	2 156,40 kr	2 156,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Bolig	0%	1773400 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 384,00 kr	2 660,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	245,85 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	737,49 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 275,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-55.8 m3	26.94	1/1	0 %	-1 503,11 kr	-1 503,31 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-55.81 m3	41.70	1/1	0 %	-2 507,26 kr	-2 507,18 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	111 m3	24.32	1/1	0 %	2 699,80 kr	1 115,67 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	111 m3	46.66	1/1	0 %	5 178,76 kr	2 140,08 kr
Forbruk vann i fjor	15%	48 m3	24.78	1/1	0 %	1 189,56 kr	1 189,56 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	48 m3	41.33	1/1	0 %	1 983,89 kr	1 983,89 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-55.8 m3	24.78	1/1	0 %	-1 382,86 kr	-1 383,05 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-55.81 m3	41.33	1/1	0 %	-2 306,68 kr	-2 306,60 kr
					Sum	**24 375,50 kr**	**9 501,00 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.

Utskriftsdato: 12.05.2026

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.**	2066	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23618422	436	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 12.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2066	**Bruksnr.**	131	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	511280713	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13684936	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 511280713.

BruksenhetId	26845313	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13684936	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Knattåsveien 37, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn		
	Kombinert ildsted	Jøtul Vedovn	Jøtul 15 Kombipeis
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 163

Siste utførte tiltak

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

28.02.2024	Tilsyn	02.06.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26845313

BruksenhetId	26845389	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13684944	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26845389.

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.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Saks nr. 346/70
Dato, avsluttende synsforr.
21/9-1971

Arbeidssted	Knattåsveien 37
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig i tre u/kjeller
Byggherre	Halvard Kristensen
Byggemelder	Ark. ERik Ringdalen, Tune
Ansvarshavende	Byggm. Ola Ekran, Tune

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune den 22. september 1971

for BYGNINGSSJEFEN Odd Kristiansen

Odd Kristiansen.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Knattåsveien 37

Nabolaget Grålum/Kalleren - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	6 min 2.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	6 min 2.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	12 min 1 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	8 min 4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kommunelageret Linje 4, 14, 137, 199	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

BARNEHAGER

Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	11 min 1 km
Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 164 barn	14 min 1.2 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grålum	13 min
Rema 1000 Grålum	13 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

Sørlie Torget	5 min
Grålum Apotek	12 min
Sarpsborg Vinmonopol	8 min

SPORT

Lille grålum	3 min
Grålum barne- og ungdomsskole	9 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali..	11 min
SKY Fitness Grålum	14 min

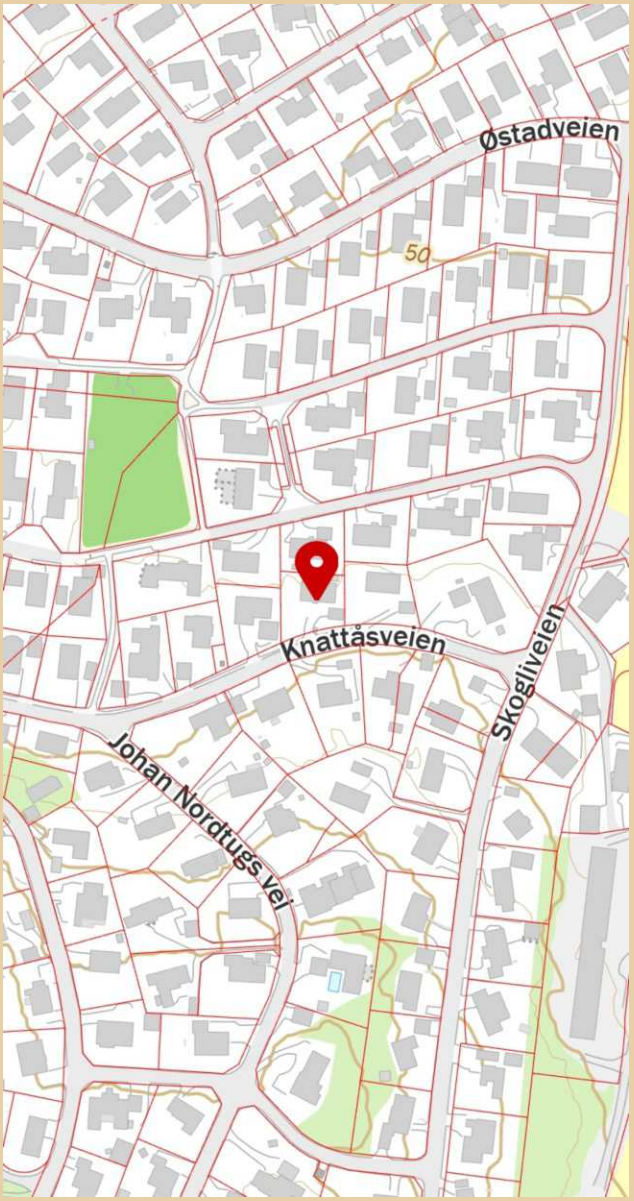
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Knattåsveien 37, 1712 Grålum
Gnr. 2066, Bnr. 131, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
