PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

# INDUSTRIVEIEN 32B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

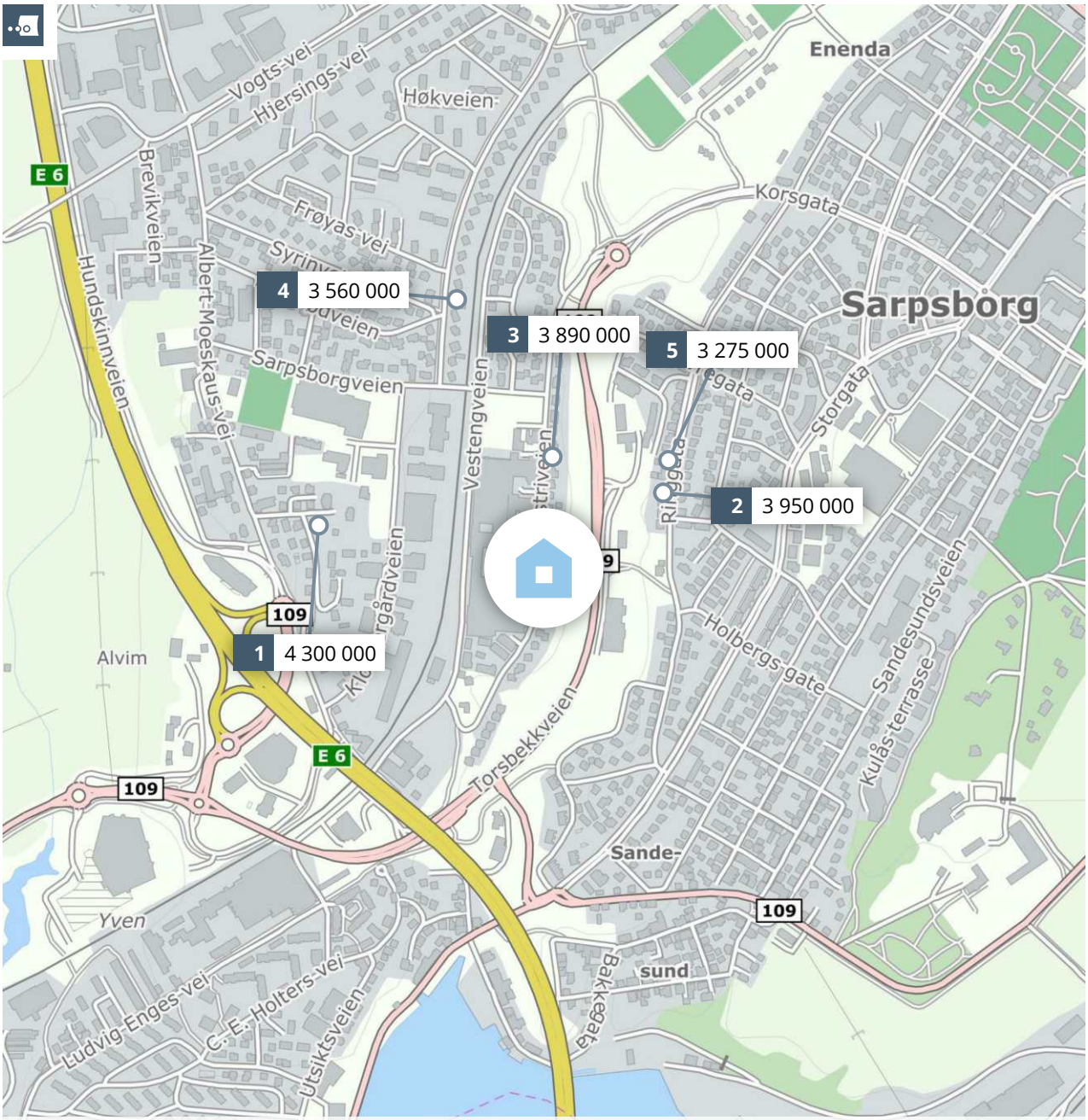
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# INDUSTRIVEIEN 32 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 08.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Industriveien 32 B, 1725 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 1 BNR 2376 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VESTENG

Verdivurdert til

**3 450 000**

| - | 3 450 000 | 16 912 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 204 m² | 37 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |

| | |
|---|---|
| Tomt | 839 m² |
| Byggeår | 1968 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Knobels vei 7 A<br>188 m² 1975 823 m² 4 sov | | | | 15.01.2026 | 4 490 000 | **4 300 000** | 0 | 4 300 000 | **22 872** |
| 2 | Ringgata 69<br>140 m² 1950 451 m² 3 sov | | | | 20.08.2025 | 4 400 000 | **3 950 000** | 0 | 3 950 000 | **28 214** |
| 3 | Industriveien 16<br>163 m² 1949 593 m² 3 sov | | | | 28.05.2024 | 3 890 000 | **3 890 000** | 0 | 3 890 000 | **23 865** |
| 4 | Statsminister Kolstads vei 75<br>146 m² 1964 894 m² 5 sov | | | | 21.04.2023 | 3 390 000 | **3 560 000** | 0 | 3 560 000 | **24 384** |
| 5 | Ringgata 65<br>0 m² 1958 444 m² 2 sov | | | | 18.07.2023 | 3 760 000 | **3 275 000** | 0 | 3 275 000 | - |

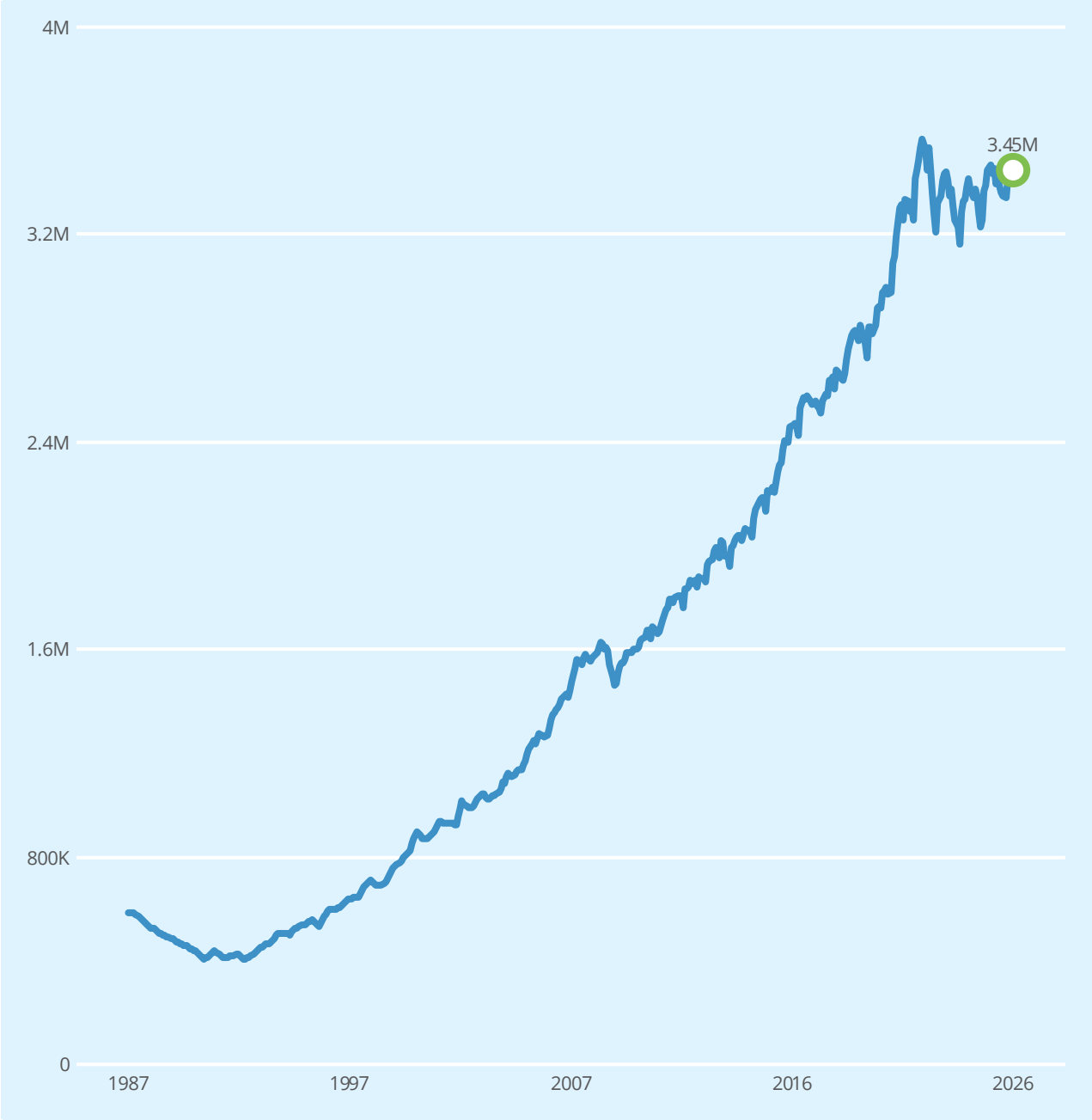
U.ETASJE: entré, gang, kjøkken, stue, bad, trappegang, vaskekjeller, tankrom/teknisk rom, bod med inngang, bod.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue, kott.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.09.1988 | | 01.09.1988 | - | 12 630 | - | 12 630 | 2 |

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

## Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

101
eneboliger til salgs

4.9M
**4 657 000** Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

## Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

87
eneboliger solgt

4.9M
**4 677 000** Prisantydning i snitt
**4 557 000** Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
118
dager

for 2.1% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**28 832** Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
**27 216** SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

**16 912** Industriveien 32 B Totalpris 3 450 000

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Industriveien 32 B**
**1725 Sarpsborg**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 20 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Jostein Mathisen**
Dato: 31/03/2026

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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

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

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:1, Bnr: 2376 |
| **Hjemmelshaver:** | Leif Erik Johannessen (dødsbo) |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 839,2 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Kommunedelplan sentrum 2019-2031. |
| **Offentl. avg. pr. år:** | 18 276,28 kr (årsprognose) |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | Ikke relevant |
| **Byggeår:** | 1968 |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 27.03.2026 |
| **Forutsetninger:** | Oppholdsvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men noe møblert. |
| **Oppdragsgiver:** | Fredrik Stene Grindahl og Karoline Grindahl |
| **Tilstede under befaringen:** | Karoline Grindahl, Jostein Mathisen |
| **Fuktmåler benyttet:** | Tramex |

**OM TOMTEN:**

Skrående tomt. Asfalt og singel i gårdsplass ved 1.etasje og gruset gårdsplass foran u.etasje. Plenarealer, heller, brostein og varierende beplanting for øvrig på tomten.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur og vegger i u.etasje på boligen virker å være oppført i betongblokker med ytong på innsiden. Dels pusset og dels forblendet utvendig. Garasjedel har mur av lettklinkerblokker. 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 liggende og stående panel av varierende alder. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2011 på kjøkken i u.etg, 2012 i bod med inngang, 1990 i stue i u.etg. Øvrige vinduer i u.etg fra byggeår med enkle og koblede glass. 2 stuevinduer i 1.etg har 2-lags glass fra 1986. Vindu på bad med blyglass fra byggeår. Ytterdører fra byggeår. Øvrige vinduer er fra byggeår, men har 2-lags glass fra 2013. Eldre vindu med 2-lags glass på loftet. Vindu med enkelt glass i garasje og 2 eldre vippeporter i garasje. Saltak konstruert med kaldt loft over 1.etasje og over garasje. Boligen har tekking av taksteinimiterte stålplater som opplyses å være fra 2013. Garasjen har asfaltbelegg som opplyses å være fra 2015.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår med gjennomgående behov for fornyinger og rehabilitering som følge av alders-, bruks- og værslitasje. Taktekking fra 2013 og 2015 fremstår funksjonell. Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår. Deler av kledning og flere vinduer er eldre og modent for utskifting. Begge bad og kjøkken har alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan påregnes. 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:
-Vannbåren varme i radiatorer.
-Vedfyring i åpen peis.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i 1.etg

**DOKUMENTKONTROLL:**

KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no



www.bmtf.no

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

U.etg:
ENTRÉ 3,9m²: panel, panel, fliser
GANG 8,0m²: panel, panel, fliser
KJØKKEN 12,1m²: panel/tapet/fliser, panel, fliser
BAD 3,5m²: fliser, takess, fliser
STUE 19,0m²: panel/tegl, slett hvitmalt, fliser
TRAPPEGANG 6,5m²: panel, panel, fliser
BOD 5,8m²m²: panel/ytong, panel, fliser
VASKEKJELLER 9,8m²: murpuss/ytong, panel, fliser
TANKROM/TEKNISK ROM 9,2m²: murpuss/ytong, malt gips, fliser
BOD MED INNGANG 8,0m²: ytong/isopor, panel, betong

1.etg:
ENTRÉ 2,6m²: panelplater, takess, teppe
GANG/TRAPP 18,5m²: panel/tapet, takess, parkett
BAD 3,2m²: baderomsplater, slett hvitmalt, fliser
TOALETTROM 1,6m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM VED BAD 7,1m²: tapet, slett hvitmalt, teppe
KOTT 2,0m²: tapet, takess, teppe
SOVEROM 10,7m²: tapet, slett hvitmalt, teppe
SOVEROM VED STUE 11,4m²: tapet, slett hvitmalt, teppe
KJØKKEN 10,7m²: tapet/fliser/panel, takess, belegg
STUE 38,6m²: tapet/panel/tegl, takess, parkett

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 hovedsakelig eldre og med behov for fornyinger
-Punktvis knirk i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 40m over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll. Største forskjell målt i stue.

VASKEKJELLER:
-Vaskekjeller er ikke bygget som et våtrom og det er derfor ikke utført full våtromskontroll av rommet. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i våtsoner. Rommet har sluk.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Boligen selges som et dødsbo og dette begrenser tilgang til opplysninger som er vesentlige for at tilstandsrapporten skal oppfylle alle krav i forskrift til avhendingslova.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver og byggesaksdokumenter opplyser om:

1972-74:
-Tilbygget garasje ble oppført.

2005:
-Montert kombibereder for forsyning av forbruksvann og varme til radiatorer.
-Montert ett nytt sikringsskap med inntak og OV-vern og skiftet innmat i eksisterende sikringsskap.

2013:
-Undertakspapp/belegg, lekter og taksteinimiterte stålplater ble lagt som taktekking.
-Det ble skiftet glass i enkelte vinduer fra byggeår.

2014:
-Det ble lagt fliser på gulv i entré, stue, ganger, kjøkken og en bod i u.etasje. Årstall er noe usikkert.

2015:
-Asfaltbelegg på garasjetak ble lagt. Det ble også skiftet noe trevirke og montert beslag på vegg mot boligen.

2019:
-Tømt, rengjort og fylt oljetank med pukk.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| U.Etasje | 94 | | | |
| 1.Etasje | 110 | 37 | | |
| SUM BYGNING | 204 | 37 | | |
| SUM BRA | 241 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

©mstr.no

**BRA-i:**

U.ETASJE: entré, gang, kjøkken, stue, bad, trappegang, vaskekjeller, tankrom/teknisk rom, bod med inngang, bod.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue, kott.

---

**BRA-e:**

1.ETASJE: garasje.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde u.etg: 2,10-2,20 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,39-2,46 meter. (BRA-i)

---

**GARASJE / UTHUS:**

Garasjen er sammenføyet med boligen og bygningsdeler er vurdert sammen med bygningsdeler for boligen. Gipsplater på vegger og i himling har skjolder og i himling er flere plater løse. Utbedringer må påregnes.

---

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

---

31/03/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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.

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i u.etasje på boligen virker å være oppført i betongblokker med ytong på innsiden. Dels pusset og dels forblendet utvendig. Garasjedel har mur av lettklinkerblokker.

**Merknader:**

-Ved inngang i 1.etg og punktvis ved garasje er det sprekker som indikerer setninger etter byggeår. Bør holdes ved tilsyn for forandringer, også etter utbedring da ytterligere oppsprekking betyr at mur og grunn er ustabilt.
-Stedvis for øvrig er det riss og avflassing på puss og noen påbegynte sprekker i forblending. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og utbedringer kan påregnes for å hindre følgeskader.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
-Det ligger eternittplater mot muren under terreng og disse inneholder asbest. Spesialtiltak kan påregnes ved demontering og avfallshåndtering.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Det ble ikke påvist luker, ventiler eller andre indikasjoner på kryprom under bolig eller tillbyget garasje.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger heller og jord inntil muren. Varierende løsninger for taknedløp hvor noen slipper vann ut på terreng og noen ledes til rør i grunnen.

**Merknader:**

-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller der nedløp føres til rør i grunnen.
-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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 liggende og stående panel av varierende alder.

**Merknader:**

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Deler av kledning har sprekker, vridninger og noe råte. Utskiftning kan påregnes da motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette gir risiko for ytterligere skader på kledning og i bakenforliggende konstruksjon.
-Stedvis virker det å mangle sikring mot inntrengning av mus bak kledning.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2011 på kjøkken i u.etg, 2012 i bod med inngang, 1990 i stue i u.etg. Øvrige vinduer i u.etg fra byggeår med enkle og koblede glass. 2 stuevinduer i 1.etg har 2-lags glass fra 1986. Vindu på bad med blyglass fra byggeår. Ytterdører fra byggeår. Øvrige vinduer er fra byggeår, men har 2-lags glass fra 2013. Eldre vindu med 2-lags glass på loftet. Vindu med enkelt glass i garasje og 2 eldre vippeporter i garasje.

**Merknader:**

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. Vindu på bad i 1.etg løsner fra hengsler ved åpning og er vanskelig å lukke igjen.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming og mellom karmer og mur. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede.
-Ett vindu i u.etg har sprukket glass.
-Baderomsvindu har defekt mekanisme for åpning/lukking.
-Det kan påregnes utskiftning og vedlikehold av vinduer, dører og porter pga alder og slitasje

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert med kaldt loft over 1.etasje og over garasje.

**Merknader:**

-Deler av spalter i takutstikk er blokkert og reduser ventilering noe. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Overnevnte forhold har ført til sverting på trevirke og trevirke ved skorstein har misfarging etter eldre lekkasje. Dette kan svekke trevirket over tid og utskiftinger kan vurderes ved øvrige tiltak på yttertaket.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2013

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har tekking av taksteinimiterte stålplater som opplyses å være fra 2013. Garasjen har asfaltbelegg som opplyses å være fra 2015. Inspisert fra stige i takfot og på tak ved skorstein. Vurdering ses i sammenheng med punkt 4.1 og 5.1.

**Merknader:**

-Flere taksteinimiterte stålplater har avflassing og rust nederst på plater og dette vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid og kan føre til lekkasjer. Lokale utbedringer med overflatebehandling eller eventuelle utskiftninger kan planlegges.
-Taktekking på garasje har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Takrenne mot hagen ved inngangssiden på 1.etasje er ikke tett og det renner vann ut av rennen her. Takrenner er eldre enn tekking og utskiftning kan påregnes.

## 5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv på deler av loftet.
Uisolert loft over garasje med luke for inspeksjon.

**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, samt overgang mot yttervegger er ofte utsatte steder.
-Det observeres flere større vepsebol på loftet.
-Gipsplater mot loft i garasje har fuktskader og flere er løse. Risiko for at plater faller ned er til stede og platene bør erstattes.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og takess i himling.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

UTSTYR:
-Servant i porselen med 2-greps blandebatteri
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:**

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis riss/sprekker, samt bom bak flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Enkelte utette skjøter og gjennomføringer i takess gir risiko for svelling over tid ved fuktbelastning fra dusjing som gir tidvis damp i rommet.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

---

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

---

**Merknader:**

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis riss/sprekker, samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert.
-Topp slukrist ligger 50mm lavere enn gulv ved dør, men langs flislagt forhøyning ved dusj er det ikke fall og her kan eventuelt lekkasjevann bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

---

Eldre støpejernsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.
-Tilstøtende konstruksjoner er av mur/betong og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført.

---

**Merknader:**

-Ved inspeksjon under slukrist og ved øvrige gjennomføringer så er det ikke tegn til at det ligger membran bak fliser. Manglende membran gir økt risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner.
-Slukets plassering hvor dusjkabinett ikke kan flyttes nok gjør jevnlig rengjøring utfordrende. Dette er viktig for at sluket ikke skal tettes.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

## 7.2 Bad 1.etg

**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

---

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Baderomsplater på vegger og slett hvitmalt tak
-Naturlig ventilasjon. Tilluft under dør.

UTSTYR:
-Servant med 2-greps blandebatteri
-Badekar med dusj

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

-Baderomsplater er dels løse ved skjøter og kan ikke forventes å være tette mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og risiko for dette med følgeskader er til stede.
-Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Sprekk i himling kan komme av begrenset ventilering og skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

---

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert ved badekar.

---

**Merknader:**

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-En flis ved døren har sprukket. Bom under enkelte fliser gir risiko for ytterligere oppsprekking.
-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men i området rundt sluket så flater gulvet ut og vann blir liggende ved spyling. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet og ved eventuelle lekkasjer eller tett sluk så er det risiko for dette med følgeskader.

**TG 3** 7.2.3 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.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Plastsluk med vannlås og klemring

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Konstruksjon under badet var åpen fra underetasjen og hullboring var ikke nødvendig. Området ble kontrollert og fuktmålt mens det ble tappet vann i sluket. Det ble ikke påvist lekkasjer eller målt for høye verdier.

---

**Merknader:**

-Baderomsplater er dels løse ved skjøter og kan ikke forventes å være tette mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og risiko for dette med følgeskader er til stede.
-Membran er ikke klemt rundt hele klemring i sluket og tetting ved gjennomføringer er ikke fagmessig utført. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken u.etg

**TG 2** 8.1 Kjøkken u.etg

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 1968

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. Omluft.

-Innredning med profilerte fronter
-Oppvaskkum og tilliggende benk i stål med 2-greps blandebatteri
-Laminat benkeplate ved komfyren

---

**Merknader:**

-I skap under kum er det fuktskader. Årsak er ukjent og det ble ikke påvist lekkasjer på befaringstidspunktet. Dette reduserer bæreevne i skapbunn.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Luften slippes ut i kjøkkenskap og kan føre til skader over tid.

### 8.2 Kjøkken 1.etg

**TG 2** 8.2 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1968

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

---

**Merknader:**

-Kjøkkeninnredning har slitasje og skjevheter etter alders og bruksslitasje. Forventet brukstid har passert. Det samme gjelder for overflater og vann- og avløpsrør. Rehabilitering kan påregnes.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U.etasje

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

---

Panel, tapet, ytong og murpuss på vegger. Panel, takess, slett hvitmalt og gips i tak .

---

©mstr.no

**Merknader:**

-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Se punkt 9.1.2.
-Vegg i bod med isopor må kles med brannhemmende materiale da dette er lett antennelig.

**TG 2** 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser og betonggulv.

**Merknader:**

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar 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 hulrom/bom under flere fliser på gulver. Dette kommer av manglende vedheft og kontakt med lim og undergulv og fuktopptrekk i gulv mot grunn kan være medvirkende årsak. Fliser kan løsne over tid.

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng på kjøkken og i trappegang.

**Merknader:**

-Påforing av vegger på innsiden av grunnmur anbefales ikke før man kan garantere at drenering og utvendig fuktsikring er fullt funksjonell. I tillegg bør muren isoleres utvendig for å hindre kondens i påforet konstruksjon. Trevirke som ligger mot muren har også økt risiko for fuktopptrekk med følgeskader. Fuktmåling og hullboring viste ikke for høye verdier eller synlige skader. TG-2 gis pga nevnte risiko ve denne type konstruksjon.

## 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.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og noe plast.

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

**Merknader:**

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2005

Kombibereder med 200 liters tank for forbruksvann og 120 liter tank til vannbåren varme i radiatorer. Berederen er fra 2005. Det går rør fra sikkerhetsventiler til avløp som lekkasjesikring.

**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.

### TG 2 10.3 Vannbåren varme

Det er påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Vannbåren varme i radiatorer som forsynes med varmtvann fra kombibereder.

**Merknader:**

-Radiatorer, tilhørende rør og reguleringsventiler har en alder som gir økt risiko for lekkasjer. Sammenføyninger og tilkoblinger er spesielt utsatte steder og lekkasjer kan oppstå uten vesentlig forvarsle. Alder tilsier at utskiftinger kan planlegges.
-Ved rør til radiator i stue så er har parketten svellet. Dette indikerer tidligere lekkasjer, men det ble ikke påvist utettheter på befaring. Dette bør holdes ved tilsyn. Gulvet har skade som gjør at utskifting kan påregnes.

### Ingen 10.4 Varmesentraler

VARMESENTRAL:
Se vurdering for varmtvannsbereder som forsyner radiatorer med varme. Det hat tidligere vært installert oljefyr i boligen.

OLJETANK:
Det er fremvist saneringssertifikat for oljetank, utstedt av Høytrykk og Vedlikeholdservice AS, datert 02.12.19

**Merknader:**

### TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte montert på bad i u.etg.

**Merknader:**

-Bad og toalettrom i 1.etg, samt vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Ventil i kjellerstue er dels blokkert og slipper ikke inn nok luft.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

## 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 2006

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1968

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 ikke er tette.

---

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer i entré i u.etg og nyere sikringsskap med automatsikringer i boden. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Montert stikk for VV bereder. Tilkobling av VV bereder via støpsel og gummikabel. Utført av Per Klavestad Elektriske AS, datert 07.09.2005.
-Montering av nytt hovedskap, med inntak og OV vern. Stige kabel til EL-kjele. Omkobling av 2 kurser til sikringsskap i VF. Byttet innmat i eksisterende sikringsskap. Utført av Per Klavestad Elektriske AS, datert 02.09.2005.
-Tilkoblet el-kjele. Utført av Per Klavestad Elektriske AS, datert 14.09.2005

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg 20.2.2006
-7359992906902811, Leif Erik Johannessen
-Finner ingen utestående pålegg.

---

**Merknader:**

-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.
-Det er ikke tett ved alle innføringer i sikringsskap.
-Det mangler kursfortegnelse i det nyeste sikringsskapet.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Fasader er noe endret i henhold til tegninger fra byggesaksarkivet. Stuevindu mot hagen er opprinnelig tegnet som ett stort vindu. Vegg ved inngangsdør i 1.etg er opprinnelig tegnet som inntrukket. Vindu på garasje er endret i hehold til tegninger. Fasadeendringer er søknadspliktig.
-Kjøkken i u.etg er benevnt som disponibelt rom, arealet som utgjør bod og bad i u.etg er tegnet som vaskerom. Deler av vaskerom er tegnet som boder. Det bør søkes om bruksendringer for dagens bruk av rommene og utarbeide plantegning som samsvarer med dagens planløsning og bruken av rommene.
-Trapp mellom etasjene er flyttet i henhold til hva som er vist på tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen. Datert 21.06.1968.
-Det foreligger ferdigattest for garasjen. Datert 26.03.1974

SIKKERHET:
-Innvendig trapp har ikke forskriftsmessig utformet rekkverk og mangler håndløper langs vegg. Dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i og ved trappen.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Ved inngang i 1.etg og punktvis ved garasje er det sprekker som indikerer setninger etter byggeår. Bør holdes ved tilsyn for forandringer, også etter utbedring da ytterligere oppsprekking betyr at mur og grunn er ustabilt.<br>-Stedvis for øvrig er det riss og avflassing på puss og noen påbegynte sprekker i forblending. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og utbedringer kan påregnes for å hindre følgeskader.<br>-Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.<br>-Det ligger eternittplater mot muren under terreng og disse inneholder asbest. Spesialtiltak kan påregnes ved demontering og avfallshåndtering. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | -Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller der nedløp føres til rør i grunnen.<br>-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 etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.<br>-Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.<br>-Deler av kledning har sprekker, vridninger og noe råte. Utskiftning kan påregnes da motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette gir risiko for ytterligere skader på kledning og i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Stedvis virker det å mangle sikring mot inntrengning av mus bak kledning. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.<br>-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. Vindu på bad i 1.etg løsner fra hengsler ved åpning og er vanskelig å lukke igjen.<br>-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.<br>-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.<br>-Det er stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming og mellom karmer og mur. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon med følgeskader er til stede.<br>-Ett vindu i u.etg har sprukket glass.<br>-Baderomsvindu har defekt mekanisme for åpning/lukking.<br>-Det kan påregnes utskiftning og vedlikehold av vinduer, dører og porter pga alder og slitasje |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | -Deler av spalter i takutstikk er blokkert og reduser ventilering noe. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.<br>-Overnevnte forhold har ført til sverting på trevirke og trevirke ved skorstein har misfarging etter eldre lekkasje. Dette kan svekke trevirket over tid og utskiftinger kan vurderes ved øvrige tiltak på yttertaket. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Flere taksteinimiterte stålplater har avflassing og rust nederst på plater og dette vil redusere motstandsdyktighet mot vann over tid og kan føre til lekkasjer. Lokale utbedringer med overflatebehandling eller eventuelle utskiftninger kan planlegges.<br>-Taktekking på garasje har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.<br>-Takrenne mot hagen ved inngangssiden på 1.etasje er ikke tett og det renner vann ut av rennen her. Takrenner er eldre enn tekking og utskiftning kan påregnes. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 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, samt overgang mot yttervegger er ofte utsatte steder.<br>-Det observeres flere større vepsebol på loftet.<br>-Gipsplater mot loft i garasje har fuktskader og flere er løse. Risiko for at plater faller ned er til stede og platene bør erstattes. |
| 7.1.1 | Bad u.etg Overflate vegger og himling |
| | -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis riss/sprekker, samt bom bak flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert.<br>-Enkelte utette skjøter og gjennomføringer i takess gir risiko for svelling over tid ved fuktbelastning fra dusjing som gir tidvis damp i rommet. |
| 7.1.2 | Bad u.etg Overflate gulv |
| | -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis riss/sprekker, samt bom under flere fliser tilsier at forventet brukstid har passert.<br>-Topp slukrist ligger 50mm lavere enn gulv ved dør, men langs flislagt forhøyning ved dusj er det ikke fall og her kan eventuelt lekkasjevann bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. |
| 7.2.1 | Bad 1.etg Overflate vegger og himling |
| | -Baderomsplater er dels løse ved skjøter og kan ikke forventes å være tette mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og risiko for dette med følgeskader er til stede.<br>-Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. Sprekk i himling kan komme av begrenset ventilering og skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.<br>-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. |
| 7.2.2 | Bad 1.etg Overflate gulv |
| | -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.<br>-En flis ved døren har sprukket. Bom under enkelte fliser gir risiko for ytterligere oppsprekking.<br>-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men i området rundt sluket så flater gulvet ut og vann blir liggende ved spyling. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.<br>-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet og ved eventuelle lekkasjer eller tett sluk så er det risiko for dette med følgeskader. |
| 8.1 | Kjøkken u.etg Kjøkken u.etg |
| | -I skap under kum er det fuktskader. Årsak er ukjent og det ble ikke påvist lekkasjer på befaringstidspunktet. Dette reduserer bæreevne i skapbunn.<br>-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.<br>-Ventilator med omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg , da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Luften slippes ut i kjøkkenskap og kan føre til skader over tid. |
| 8.2 | Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg |
| | -Kjøkkeninnredning har slitasje og skjevheter etter alders og bruksslitasje. Forventet brukstid har passert. Det samme gjelder for overflater og vann- og avløpsrør. Rehabilitering kan påregnes. |

©mstr.no

www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| 9.1.1 | U.etasje Veggenes og himlingens overflater |
| | -Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. Se punkt 9.1.2.<br>-Vegg i bod med isopor må kles med brannhemmende materiale da dette er lett antennelig. |
| 9.1.2 | U.etasje Gulvets overflate |
| | -Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar 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.<br>-Det er hulrom/bom under flere fliser på gulver. Dette kommer av manglende vedheft og kontakt med lim og undergulv og fuktopptrekk i gulv mot grunn kan være medvirkende årsak. Fliser kan løsne over tid. |
| 9.1.3 | U.etasje Fuktmåling og ventilasjon |
| | -Påforing av vegger på innsiden av grunnmur anbefales ikke før man kan garantere at drenering og utvendig fuktsikring er fullt funksjonell. I tillegg bør muren isoleres utvendig for å hindre kondens i påforet konstruksjon. Trevirke som ligger mot muren har også økt risiko for fuktopptrekk med følgeskader. Fuktmåling og hullboring viste ikke for høye verdier eller synlige skader. TG-2 gis pga nevnte risiko ve denne type konstruksjon. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. |
| 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. |
| 10.3 | Vannbåren varme |
| | -Radiatorer, tilhørende rør og reguleringsventiler har en alder som gir økt risiko for lekkasjer. Sammenføyninger og tilkoblinger er spesielt utsatte steder og lekkasjer kan oppstå uten vesentlig forvarsle. Alder tilsier at utskiftinger kan planlegges.<br>-Ved rør til radiator i stue så er har parketten svellet. Dette indikerer tidligere lekkasjer, men det ble ikke påvist utettheter på befaring. Dette bør holdes ved tilsyn. Gulvet har skade som gjør at utskifting kan påregnes. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | -Bad og toalettrom i 1.etg, samt vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.<br>-Ventil i kjellerstue er dels blokkert og slipper ikke inn nok luft.<br>-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 7.1.3 | Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Ved inspeksjon under slukrist og ved øvrige gjennomføringer så er det ikke tegn til at det ligger membran bak fliser. Manglende membran gir økt risiko for vanninntrenging og fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjoner.<br>-Slukets plassering hvor dusjkabinett ikke kan flyttes nok gjør jevnlig rengjøring utfordrende. Dette er viktig for at sluket ikke skal tettes.<br>-Rehabilitering av badet kan påregnes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Baderomsplater er dels løse ved skjøter og kan ikke forventes å være tette mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon og risiko for dette med følgeskader er til stede.<br>-Membran er ikke klemt rundt hele klemring i sluket og tetting ved gjennomføringer er ikke fagmessig utført. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.<br>-Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Sarpsborg |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 193260048 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Fredrik Stene Grindahl |

| Gateadresse |
| --- |
| Industriveien 32 B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Sarpsborg | 1725 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Leif Erik Johannessen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Karoline Grindahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1968

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260048

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Adrian Romanowski Sikkelandsveien 283 1730 ise 96712868 Utført tak/ vegg/ flis bad

Arbeid utført av: TB-Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke godkjent kjeller for utleie

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller

Document reference: 193260048

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søknad om reklameskilt på nabo bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260048

## Tilleggskommentar

Jeg/vi har ikke bod i denne boligen. Å har ikke kunnskap om boligen Selges som dødsbo

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260048

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Fredrik Grindahl | bd5837d750081dafd8e53 ee2643d5a9eb18f7dd6 | 26.03.2026 10:57:41 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 193260048

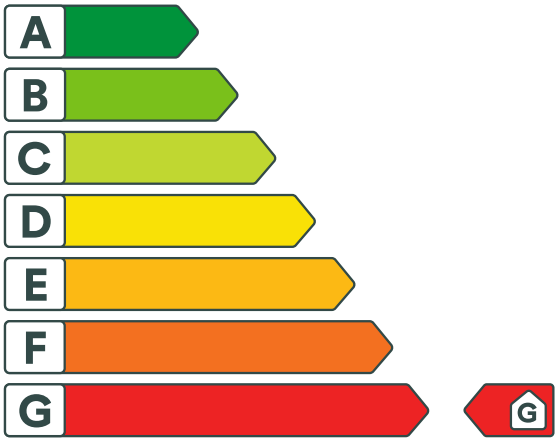
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG** | |
| Dato for energimerking<br>**08.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-278550** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**351199** |
| Gårdsnummer<br>**1** | Bruksnummer<br>**2376** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1968** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**241,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**204,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk 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<br>**357,19 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**368,63 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**75 201 kWh** |

# Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

#### Tiltak 4: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

#### Tiltak 6: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

#### Tiltak 7: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: 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 24: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 27: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Industriveien 32B

Nabolaget Vesteng/Vingulmork - vurdert av 49 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... | 10 min | |
| 430 elever, 37 klasser | 0.8 km | |
| Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) | 11 min | |
| 129 elever, 8 klasser | 1 km | |
| Lande barneskole (1-7 kl.) | 19 min | |
| 421 elever, 22 klasser | 1.7 km | |
| Childrens Intern. School Sarpsborg... | 21 min | |
| 267 elever, 15 klasser | 1.8 km | |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) | 18 min | |
| 553 elever, 38 klasser | 1.6 km | |
| St. Olav videregående skole | 12 min | |
| 860 elever, 42 klasser | 1 km | |
| Seiersborg videregående skole | 9 min | |
| 52 elever | 5.5 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Torsbekkfaret | 3 min | |
| Linje 1, 130, 199 | 0.3 km | |
| Sarpsborg stasjon | 6 min | |
| Linje RE20 | 2.4 km | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 29 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Grotterødløkka (0-5 år) | 8 min | |
| 63 barn | 0.6 km | |
| Snarveien Fus barnehage (0-5 år) | 8 min | |
| 82 barn | 0.7 km | |
| Alvim barnehage (1-5 år) | 10 min | |
| 25 barn | 0.9 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Alvim | 7 min |
| Kiwi Borg | 10 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Borg | 12 min |
| Vitusapotek Borg | 13 min |
| Sarpsborg Vinmonopol | 16 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Grusbane sparta | 8 min |
| Sparta idrettsplass - kunstgress | 8 min |
| InterPadel Sarpsborg | 3 min |
| SATS Sarpsborg | 15 min |

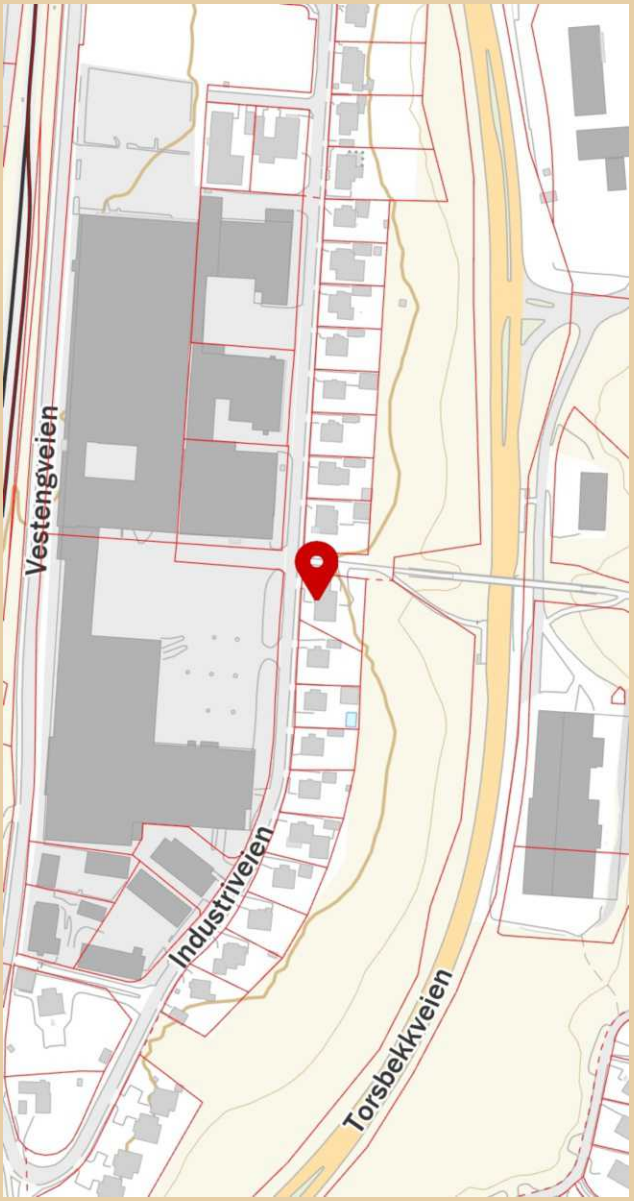
**Gateparkering**
Lett 89/100

**Støynivået**
Lite støynivå 83/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

Utskriftsdato: 17.03.2026

# Sarpsborg kommune

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

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 2376 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 4 168,94 kr |
| Eiendomsskatt | 6 608,00 kr |
| Renovasjon | 3 670,00 kr |
| Vann | 3 163,25 kr |
| **Sum** | **17 610,19 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Fastgebyr renovasjon | 25% | 1 stk | 2680.00 | 1/1 | 0 % | 2 680,00 kr | 670,00 kr |
| Restavfallsbeholder 130- 140 liter | 25% | 1 stk | 1390.00 | 1/1 | 0 % | 1 390,00 kr | 347,50 kr |
| Papirbeholder130-140 liter | 25% | 1 stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Glass-/metall 140 liter | 25% | 1 stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Forbruk vann i fjor | 25% | 16.5 m3 | 26.94 | 1/1 | 0 % | 444,46 kr | 444,47 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 25% | 16.5 m3 | 44.92 | 1/1 | 0 % | 741,26 kr | 741,26 kr |
| Eiendomsskatt Bolig | 0% | 1835700 o/oo | 3.60 | 1/1 | 0 % | 6 609,00 kr | 1 652,00 kr |
| Fastgebyr vann | 15% | 1 stk | 1770.00 | 1/1 | 0 % | 1 770,00 kr | 442,50 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastgebyr avløp | 15% | 1 stk | 3060.00 | 1/1 | 0 % | 3 060,00 kr | 765,00 kr |
| Vannmålergebyr (til og med 1") | 15% | 1 stk | 500.00 | 1/1 | 0 % | 500,00 kr | 125,00 kr |
| Fakturert forbruk vann i fjor | 25% | -15.5 m3 | 26.94 | 1/1 | 0 % | -417,54 kr | -417,52 kr |
| Fakturert forbruk avløp i fjor | 25% | -15.5 m3 | 41.70 | 1/1 | 0 % | -696,34 kr | -696,32 kr |
| Antatt forbruk vann i år | 15% | 30 m3 | 24.32 | 1/1 | 0 % | 729,67 kr | 182,41 kr |
| Antatt forbruk avløp i år | 15% | 30 m3 | 46.66 | 1/1 | 0 % | 1 399,66 kr | 349,91 kr |
| Forbruk vann i fjor | 15% | 16.5 m3 | 24.78 | 1/1 | 0 % | 408,91 kr | 408,92 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 15% | 16.5 m3 | 41.33 | 1/1 | 0 % | 681,96 kr | 681,96 kr |
| Fakturert forbruk vann i fjor | 15% | -15.5 m3 | 24.78 | 1/1 | 0 % | -384,13 kr | -384,12 kr |
| Fakturert forbruk avløp i fjor | 15% | -15.5 m3 | 41.33 | 1/1 | 0 % | -640,63 kr | -640,62 kr |
| | | | | | **Sum** | **18 276,28 kr** | **4 672,35 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: 17.03.2026

# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| Kommunenr. | 3105 | Gårdsnr. | 1 | Bruksnr. | 2376 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 26655933 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 351199 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG |

## Situasjon

| Røykvarslere | | Slukkerutstyr | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

## Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet | | Siste utførte tiltak røykløp | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 28.11.2019 | Tilsyn | - | |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 26655933*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Skatteetaten

Dato
08.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3105 SARPSBORG**

Gnr 1 Bnr 2376 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 110 945 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 443 779 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon *52040

J.nr. 220-1966

# Ferdigattest

# vedr.

Matr.nr. 2376

Gate Industriveien 32B

Eier Leif Kåre Johannessen

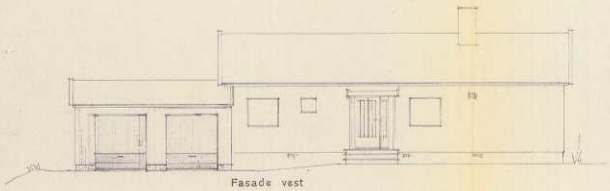
Det anmeldte byggearbeide kan tas i bruk overensstemmende

med approbasjon av 24-11-1966

på betingelse av, at en del smårbeider som gjenstår i kjeller gjøres ferdig.

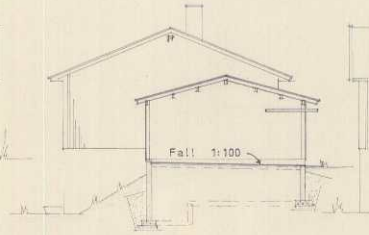
Sarpsborg, den 21-6-1968

for Ole Dalene
Bygningssjef

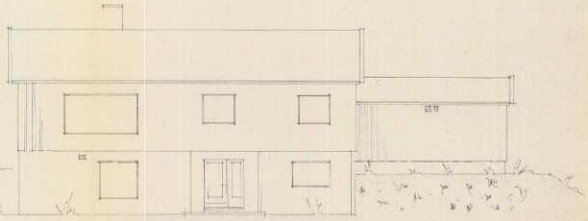


Nytt

Fasade vest



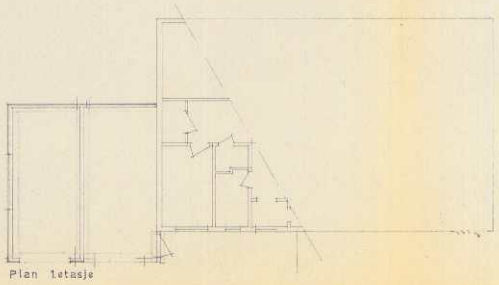

Snitt



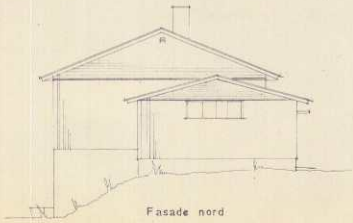
Fasade öst

APPROBERT
I S.bo g bygningsråds møte 13/4-72.
på dc i skriv nv ..... nevnte
bygg.
Tygningssjefen.

Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 98
1972



Plan 1etasje



Fasade nord

Mål 1:100

Garasjetilbygg til enebolig
Industriveien 32b Matr nr 2376

Sarpsborg 11.1.72

/WE

Utskriftsdato: 17.03.2026

# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 2376 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **12180505** | 824 | 31.12.2025 | Stipulert forbruk | 33 |

| | |
|---|---|
| **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: 17.03.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 2376 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Industriveien 32B, 1725 SARPSBORG | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommunedelplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201501 |
| **Navn** | Kommunedelplan sentrum 2019-2031 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 20.06.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 839 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_01<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 838 m$^2$<br>**Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende |
| | **Delareal** 838 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** Suburban tett bebyggelse<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

Sarpsborg kommune

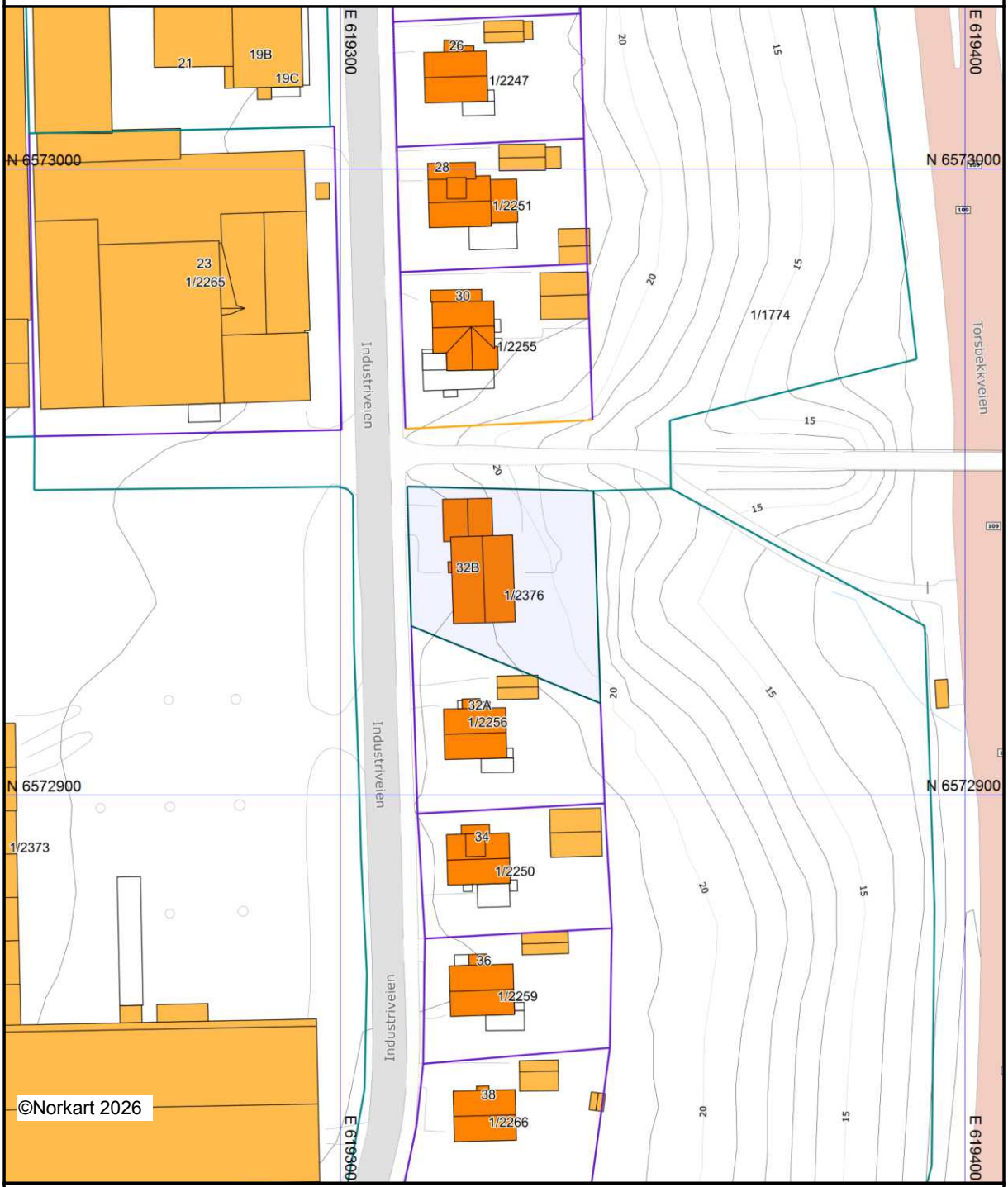
# Grunnkart

Eiendom: 1/2376
Adresse: Industriveien 32B
Dato: 17.03.2026
Målestokk: 1:1000

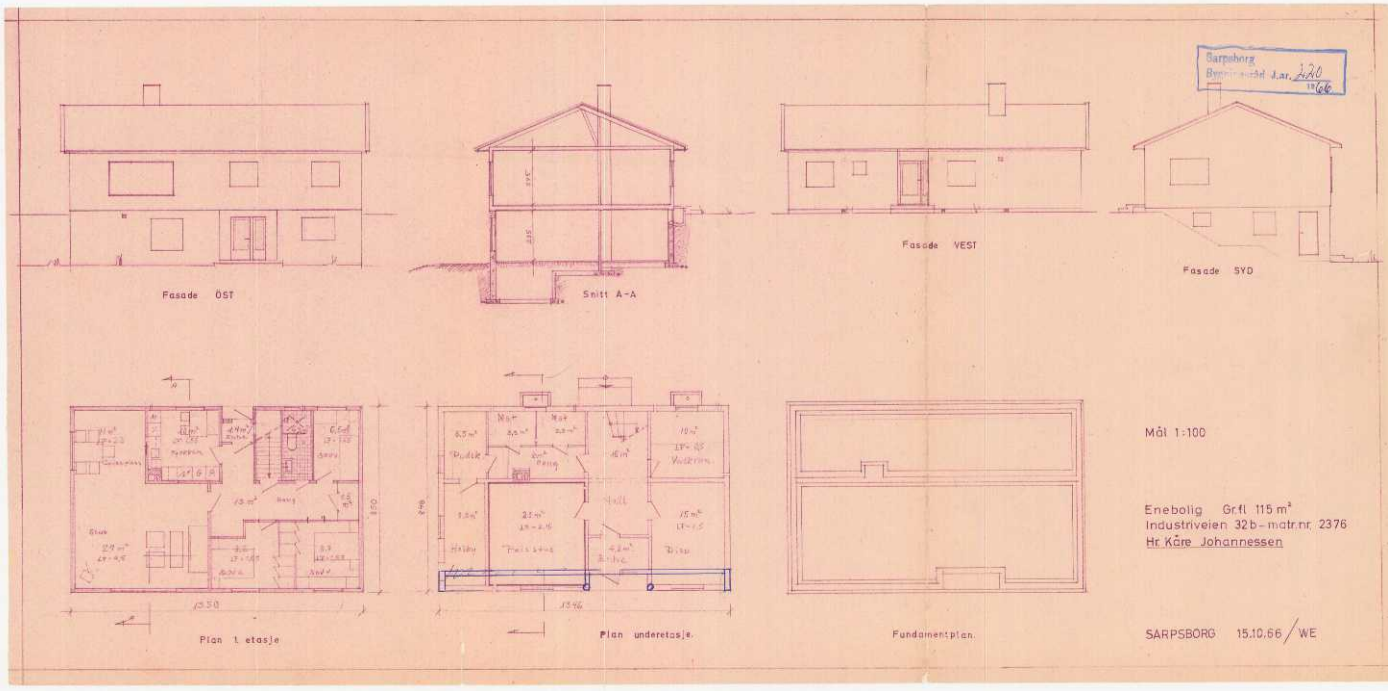
N

UTM-32

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




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


Sarpsborg
Fasade ØST
Snitt A-A
Fasade VEST
Fasade SYD
Plan 1. etasje
Plan underetasje.
Fundamentplan.
Mål 1:100
Enebolig Gr.fl. 115 m²
Industriveien 32b - matr.nr. 2376
Hr. Kåre Johannessen
SARPSBORG 15.10.66 / WE

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 | INDUSTRIVEIEN 32 B | Beregnet areal | 839.2 |
| Etablert dato | 09.12.1966 | Historisk oppgitt areal | 843 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 1/2376 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 1/2376 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 09.12.1966 | Y/148 | | 0105-1/2006 (-843), 1/2376 (843) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6572932 | 619326.13 | 0 | Ja | 839.2 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| JOHANNESSEN LEIF ERIK<br>F120347***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | | Død (D) |

## Adresse

### Vegadresse: Industriveien 32 B

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1725 SARPSBORG | Kirkesogn | 02020101 Sarpsborg |
| Grunnkrets | 107 Vesteng | Tettsted | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets | 2 Gamle Sarpsborg | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 351199 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 15.06.1968 |

### 1: Bygning 351199: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1968

## Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 246 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 246 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk, Sentralvarme | Antall boenheter | 1 |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 15.06.1968 | 15.06.1968 | |

## Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Industriveien 32B | H0101 | 1/2376 | 246 | 6 | 2 | 2 | Kjøkken |

## Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 149 | 0 | 149 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 97 | 0 | 97 | 0 | 0 | 0 |

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

# Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 98/72.

Dato for besikt 26/3 1974

Arbeidssted: Industriveien 32B.

Bygningens art: Garasje

Byggherre: L. K. Johansen

Byggemelder: — " —

Ansvarshavende: — " —

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 13/4 1972 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 26/3 1974

# Områdeanalyse
## Sarpsborg kommune områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3105 1/2376 | | |
| **Utskriftsdato** | 17.03.2026 | **Antall datasett** | 17 |

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

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

### 4 Berørte datasett

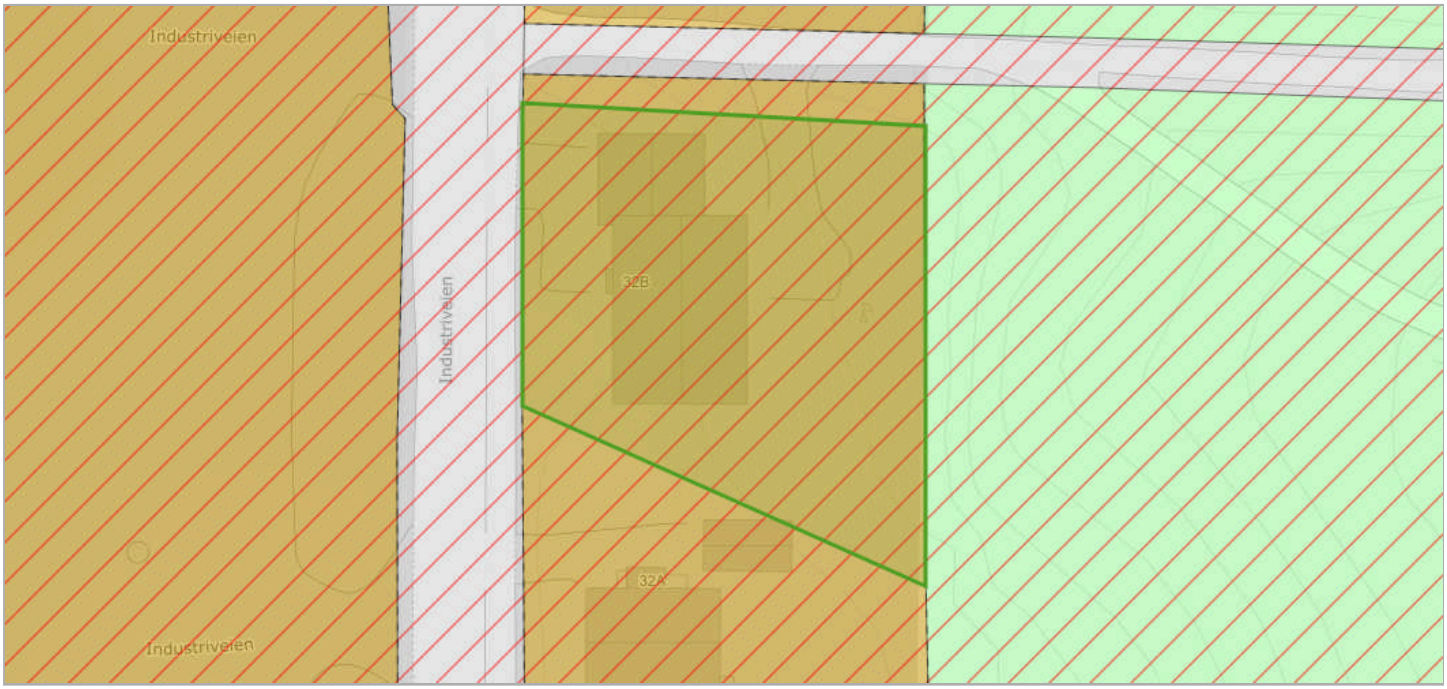
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN

### 13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

## Kommunedelplan

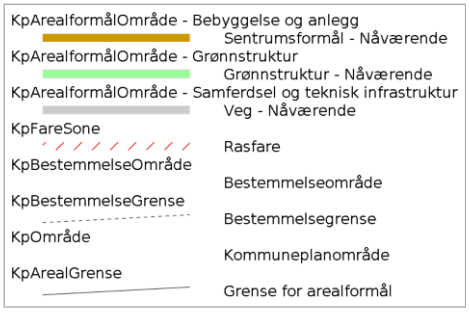
| Kilde | Kommunene | Versjon | 13.11.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

### Tegnforklaring




### Kommuneplanområde

| PlanID | Plannavn | Link |
|---|---|---|
| 201501 | Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031 | Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501) |

### Formålsområde

| Arealbruksstatus | Kommuneplanformål |
|---|---|
| (1) Nåværende | (3001) Grønnstruktur (utgått) |
| (1) Nåværende | (2010) Veg |
| (1) Nåværende | (1130) Sentrumsformål |

### Bestemmelseområde

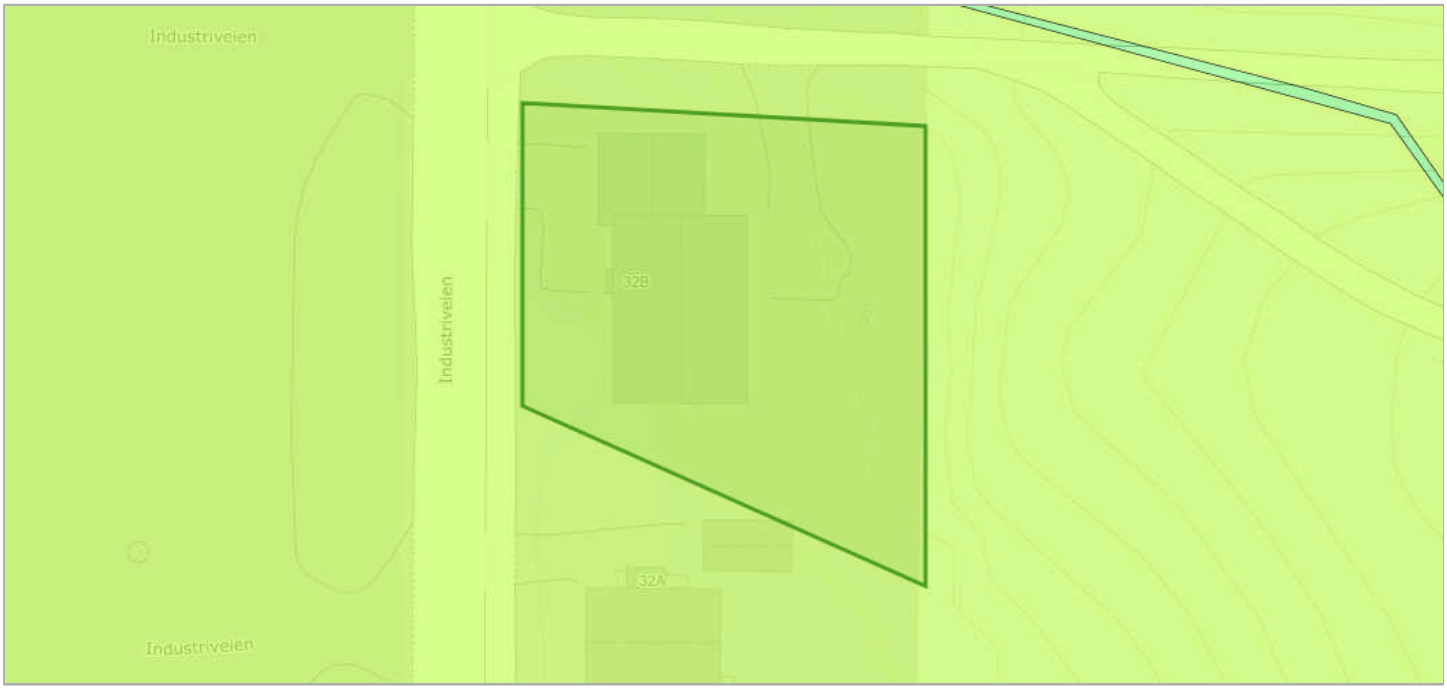
| Bestemmelseshjemmel | Navn |
|---|---|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Suburban tett bebyggelse |

### Faresone

| Fare | Hensynsonenavn |
|---|---|
| (310) Ras- og skredfare | H310_01 |

## KVIKKLEIRE

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 17.03.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

### Tegnforklaring

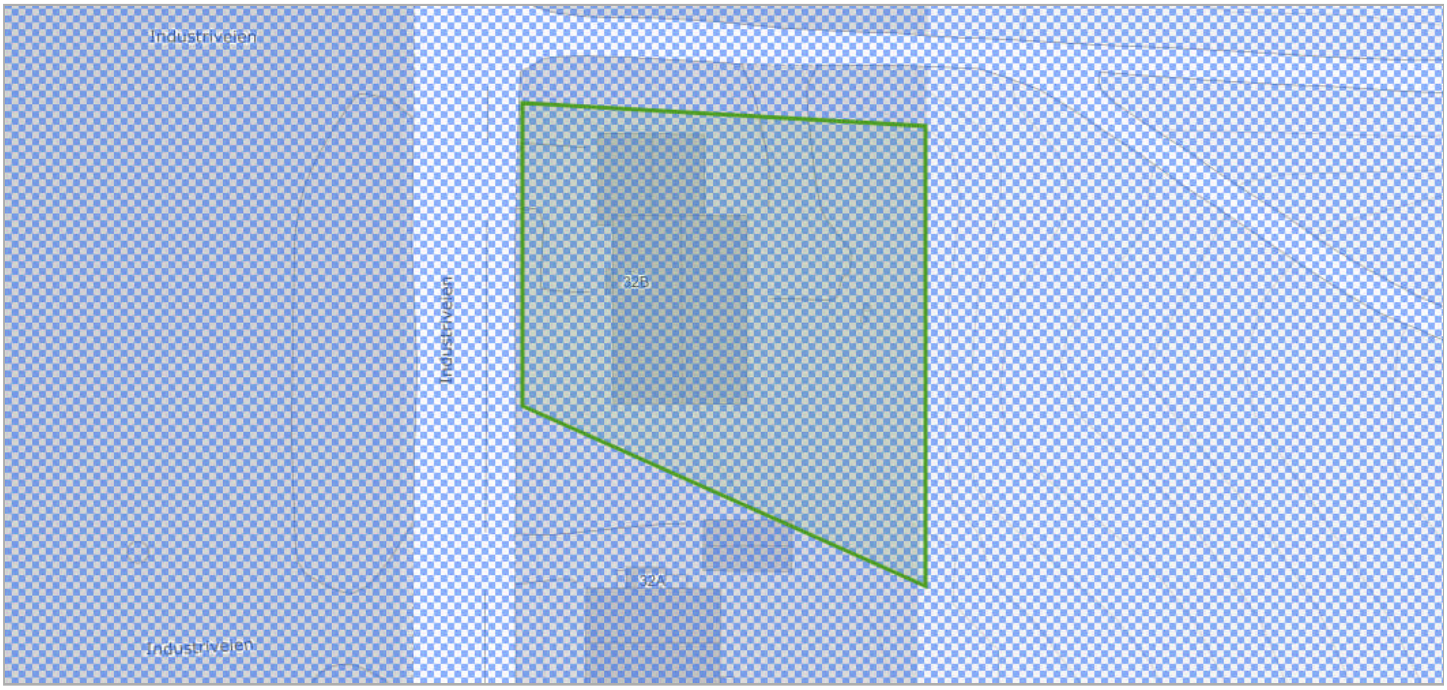
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Lav kvikkleirefare

### Objekter

| Navn | Faregrad | Faktaark |
|---|---|---|
| Torsbekk | Lav | Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune/) |

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

| Kilde | Sarpsborg kommune | Versjon | 16.12.2023 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Stor

### Objekter

| Mulighet for marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| Stor | Fyllmasse (antropogent materiale) |

## REGULERINGSPLAN

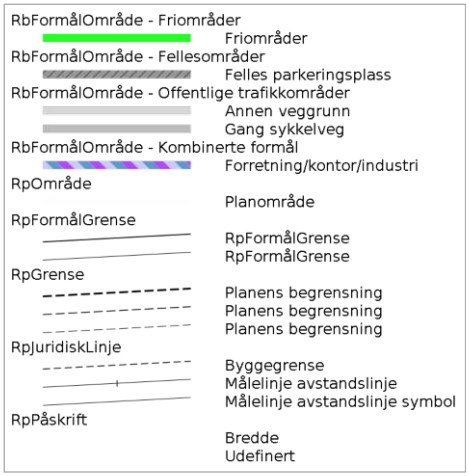
| Kilde | Kommunene | Versjon | 13.11.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

### Tegnforklaring




### Planområde

| PlanID | Plannavn | Link |
|---|---|---|
| 12024 | Vei i Torsbekkdalen | Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=12024) |

### Formålsområde - Pbl 1985

| Feltbetegnelse | Reguleringsformål | Utnyttelse |
|---|---|---|
| - | (400) Offentlig friområde | - |

# 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:**
Industriveien 32B, 1725 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 2376, Sarpsborg kommune.

**Oppdragsnummer:**
193260048


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sarpsborg

**Saksbehandler:** Thor-Martin Frøyland

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

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---