PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SOLVEIEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

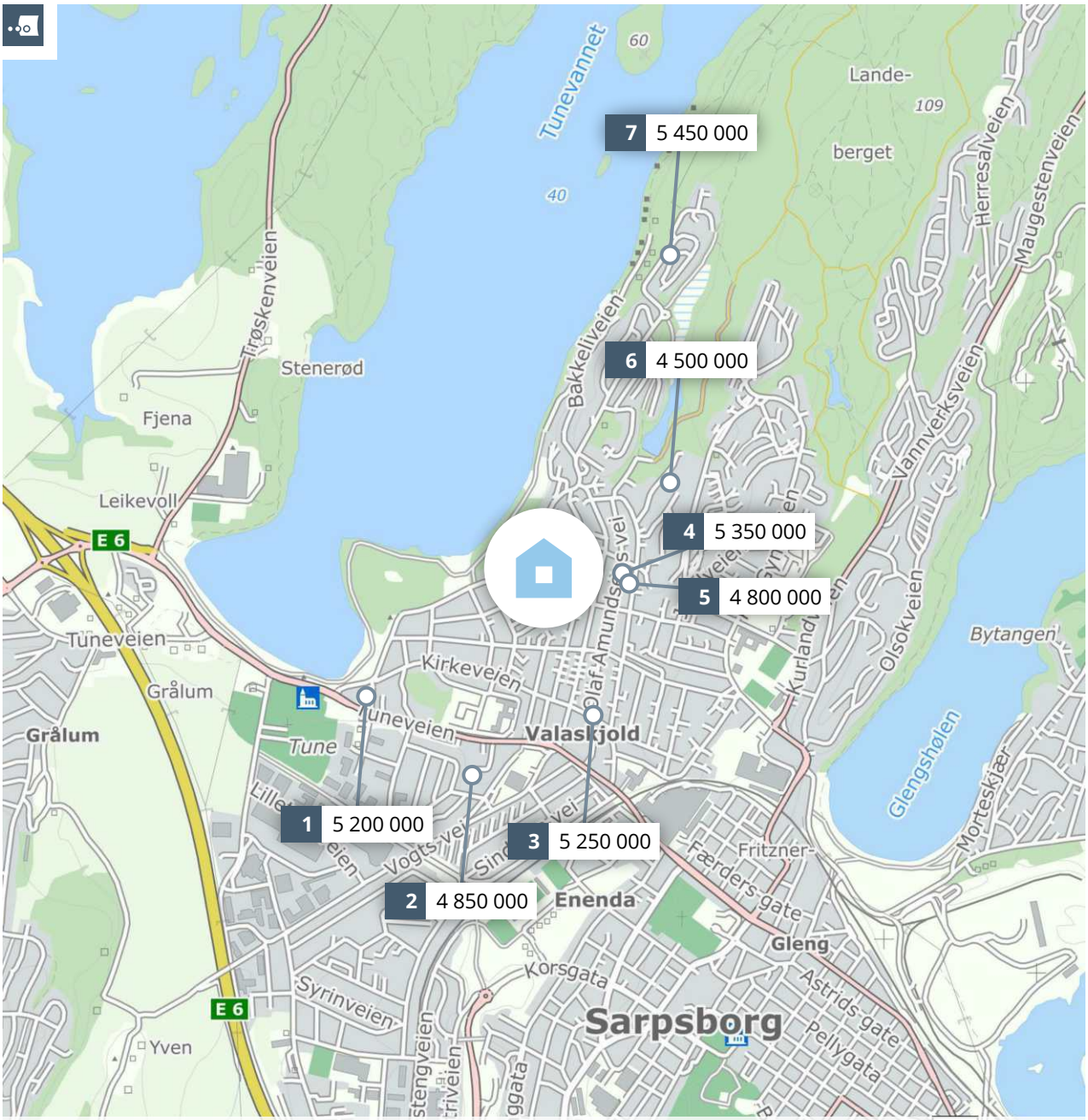
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SOLVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solveien 10, 1710 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 2062 BNR 469 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS RÅKIL

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	29 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	174 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					735 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lunds vei 2 A	201 m²	1998	747 m²	5 sov	30.10.2024	5 775 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**25 871**
2	Prestegårdsveien 11	183 m²	1953	1 107 m²	4 sov	20.03.2026	4 950 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**26 503**
3	Kirkeveien 4	220 m²	1934	603 m²	4 sov	19.03.2026	5 500 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**23 864**
4	Olaf Amundsens vei 38	194 m²	1963	678 m²	5 sov	26.06.2025	5 400 000	**5 350 000**	-	5 350 000	**27 577**
5	Råkilveien 45	186 m²	1979	795 m²	4 sov	25.10.2024	5 100 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**25 806**
6	Skytterveien 10	195 m²	1969	1 227 m²	4 sov	03.07.2024	4 500 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**23 077**
7	Bakkelifjellet 10	130 m²	1993	273 m²	3 sov	29.10.2025	5 500 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**41 923**

en eiendom med attraktiv og høytliggende beliggenhet på populære Landefjellet. Her bor man med flott utsikt mot Tunevannet og Grålumområdet, samt gode solforhold gjennom store deler av dagen. Tomten er romslig og byr på fine uteområder og spennende muligheter.

Boligen holder en eldre og enkel standard, men har en funksjonell planløsning med blant annet romslig stue, kjøkken, flere soverom, peisestue, vaskerom og gode lagringsmuligheter i underetasjen. Det er utført enkelte oppgraderinger som taktekking i 2017 og utvendig maling i 2020.

Eiendommen passer godt for kjøpere som ønsker å modernisere og skape sitt eget hjem i et etablert og attraktivt boligområde med nærhet til skoler, butikker, marka, Tunevannet og Sarpsborg sentrum.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1710 SARPSBORG nå

12
eneboliger til salgs

5.1M
4 886 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Eneboliger solgt i 1710 SARPSBORG siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

5.3M
5.1M
4.9M
4 679 000 Prisantydning i snitt
4 504 000 Salgspris i snitt
4.3M
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
121
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 310 Solveien 10 Totalpris 5 100 000
28 369 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd
26 655 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Solveien 10
1710 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 19/05/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2062, Bnr: 469 og 318
Hjemmelshaver:	Inger Jorun Minge
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	735 m² og 165 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	19 342,70 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1977

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.05.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men møblert.
Oppdragsgiver:	Jon Arild Minge (sønn)
Tilstede under befaringen:	Jon Arild Minge, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Plenareal med stablet mur mot veien. Plenareal, variert beplanting og fjell for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og vegger i u.etg virker å være oppført i betong med ytong på innsiden, mens tankrommet har vegger av lettklinkerblokker. Etasjeskille konstruert med trebjelkelag. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer, balkongdør og ytterdør med 2-lags glass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 1976-2000 der dette er synlig. Skyvedør til veranda har 3-lags glass. Karmer og rammer virker å være fra byggeår, men flere av glassene er skiftet. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 2.etg. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for rehabilitering og fornyinger som følge av alders-, vær- og bruksslitasje. Taktekking fra 2017 fremstår funksjonell. Våtrommene og kjøkken har passert forventet brukstid og det samme kan sies som kledning og vinduer. Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeåret og dette øker risikoen for fuktproblemer i underetasjen. 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:
-Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme i u.etg med unntak av i boder.
-Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme på bad i 1.etg.
-Vannbåren varme i radiatorer
-Vedfyring i lukket peis
-Elektriske ovner

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg:
TRAPP/GANG 3,0m²: panel/tapet, panel, laminat
2 BODER 3,0m² og 4,0m²: malt mur/platekledning, panel, betong
INNREDET ROM 11,7m²: tapet, panel, teppe
VERKSTED/BOD 10,0m²: malt mur/platekledning, panel, betong
PEISESTUE/INNGANG 20,8m²: tapet/tegl, panel, laminat
BAD 3,1m²: fliser, plater med imitert trestruktur, fliser
VASKEROM 4,8m²: vinyltapet, slett hvitmalt, belegg
FYRROM 5,0m²: murpuss, gips, betong
TANKROM 3,9m²: murpuss, gips, betong

1.etg:
ENTRÉ 8,4m²: panel/tapet, takess, belegg
GANG/TRAPP 12,7m²: panel, takess, parkett
SOVEROM 12,0m²: tapet, takess, belegg
BAD 5,6m²: våtromsplater, takes, belegg
SOVEROM: 7,2m²: tapet, takess, belegg
KJØKKEN 11,5m²: tapet/fliser, takess, belegg
STUE 32,2m²: tapet, 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 eldre og med alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan påregnes.
-Punktvis knirk i gulv.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet. Boligen selges med fullmakt og det er ikke fylt ut komplett egenerklæring eller mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen de siste årene.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

Ca. 1990:
-Skiftet oljefyr.

2017:
-Taktekking ble skiftet.

2020:
-Huset ble vasket og malt utvendig.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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	83			33
1.Etasje	91			33
SUM BYGNING	174			66
SUM BRA	174			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		40		
SUM BYGNING		40		
SUM BRA	40			

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-i:

U.ETASJE: trapp/gang, 2 boder, innredet rom, verksted/bod, peisestue, bad, vaskerom, fyrrom, tankrom.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,32-2,35 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,41-2,44 meter.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv og murt sokkel underyttervegger.
-Vegger er oppført i bindingsverk med stående kledning utvendig.
-Vinduer med enkle glass, tett ytterdør og 2 leddporter med automatiske åpnere.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

19/05/2026



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, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor. Det er synlig fjell på eiendommen.

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i u.etg virker å være oppført i betong med ytong på innsiden.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1977 og forventet brukstid har passert. Skjolder nederst på vegger indikerer redusert funksjon. det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, jord, stein og fjell ved muren. Ett taknedløp går til rør i grunnen og ett slipper vann ut på terreng nære bygget.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Stedvis har det oppstått råte. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Deler av kledning ligger nære vannbrett, beslag og veranda og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Det kan påregnes utskifting av kledning. Vurdering bør ses i sammenheng med vurdering for vinduer og dører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, balkongdør og ytterdør med 2-lags glass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 1976-2000 der dette er synlig. Skyvedør til veranda har 3-lags glass. Karmer og rammer virker å være fra byggeår, men flere av glassene er skiftet.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og har ført til råte flere steder.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. Verandadør glir tungt ved åpning/lukking.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte har oppstått over tid og utbedringer anbefales.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det mangler beslag under ytterdør i u.etasje.
-Det kan påregnes utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Vurdering bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 2.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loft gir normal ventilering. Synlig trevirke fremstår i hovedsak tørt og friskt.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2017

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaksbelegg, 23mm sløyfer, 36mm lekter og betongtakstein fra 2017. Inspirert på tak ved takstige og skorstein, samt fra loftet.

-Taktekking fremstår i funksjonell stand og med lang gjenstående forventet brukstid.
-Det ble ikke påvist tegn til utettheter eller lekkasjer på loft av opprinnelse etter at taket ble lagt om.

Merknader:

-Det har grodd noe mose på punkter av taket. Vedlikehold kan planlegges for å opprettholde forventet brukstid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak ytterkanter indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Det ble påvist flere vepsebol på loftet. Montering av nett ved luftespalter anbefales, da vepsebol både er sjenerende og kan føre til lokale materielle skader over tid.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TERRASSE U.ETG 33m²:
Terrasse anlagt tett mot terreng.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

VERANDA 30m²:
Utgang fra stue og soverom i 1.etg til veranda som er innfestet/utkraget fra bygget og anlagt på søyler.

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

INNGANGSPARTI 3m²:
Støpt trapp og repos ved inngangsdøren i 1.etg. Overbygget av utkraget del av yttertaket.

-Det mangler rekkverk og håndløpere. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for skader ved fall.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TERRASSE U.ETG:
-Terrassen har synlige skjevheter som følge av enkelt utført understøttelse og fuktbelastning pga plassering nære terreng.
-Det er ikke god høydeforskjell og tetting under døren. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

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

INNGANGSPARTI:
-Det er utett kledning under døren. Har kan vann trenge inn å føre til følgeskader.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og plater med imitert trestruktur i taket.
-Naturlig ventilasjon.

UTSTYR:
-Servant i porselen med 2-greps blandebatteri.
-Dusj på vegg med glassvegg og skyvedør mot dusjhjørne
-Gulvstående toalett.

Merknader:

-Fliser og fuger har slitasje og en alder som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Skruer gjennom takplater reduserer motstandsdyktighet mot fukt og kan gi svelling over tid.
-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.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Blandebatteri på servant er tungt å vri og toalett virker ikke. Årsak er aldersslitasje og utskifting kan påregnes.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger. Sluket er plassert i dusjhjørne.

-Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør og 40-50 mm lavere enn gulv i øvrige ytterkanter. Vann renner til sluk ved spyling på gulv.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Fliser og fuger har slitasje og en alder som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Eldre støpejernssluk med vannlås

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

Merknader:

-Sluket har rust som tilsier at forventet brukstid har passert. Dette øker risikoen for utettheter og fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner.
-Det er ikke etablert membran bak fliser. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Vinyltapet på vegger og slett hvitmalt tak.
-Naturlig ventilasjon

UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Tapet er løs fra vegg og har utløpt forventet brukstid. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon.
-Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med tidvis høy luftfuktighet
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

-Topp slukrist ligger 45mm lavere enn gulv ved dør og gulvet har fall mot sluk fra steder der lekkasjer kan oppstå.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Belegg er løst fra underlaget stedvis og har utett skjøt. Forventet brukstid har passert og forholdene gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1977

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Eldre støpejernssluk med vannlås og tegn til klemt belegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende konstruksjoner ar av betong/mur og hullboring og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er derfor ikke utført.
-Søk med fuktindikator ble gjort på erfaringsmessig utsatte steder. Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

Merknader:

-Tapet er løs fra vegg og har utløpt forventet brukstid. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon.
-Belegg er løst fra underlaget stedvis og har utett skjøt. Forventet brukstid har passert og forholdene gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon.
-Sluket har rust som tilsier at forventet brukstid har passert. Dette øker risikoen for utettheter og fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

7.3 Bad 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromsplater på vegger og takess i himling.
-Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap og høyskap på siden
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Hull etter oppheng, manglede tetting ved gjennomføringer og utløpt forventet brukstid for våtromsplater gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-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.
-Det er skjolder og svelling under servant i innredning. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet er flatt. Eventuelt vann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegg har punktvis misfarging og sår i overflater og dette tilsier at forventet brukstid har passert. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1977

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

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

Merknader:

-Belegg har punktvis misfarging og sår i overflater og dette tilsier at forventet brukstid har passert. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Hull etter oppheng, manglede tetting ved gjennomføringer og utløpt forventet brukstid for våtromsplater gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Rehabilitering av badet kan påregnes pga alder og slitasje.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977

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
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Under kum er det skjolder etter drypp fra avløpsrør, men det dryppet ikke ved tapping av vann på befaringstidspunktet.
-Gulvbelegg har stedvis sår som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for vanninntrenging ved vannsøl eller lignende.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

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

Tapet, varierende plater, panel og murpuss på vegger. Plater med imitert trestruktur, panel, gips og slett hvitmalt tak i himlinger.

Merknader:

-Det er synlig skjolder nederst på vegger stedvis Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen pga manglende underliggende fuktsikring og redusert funksjon for drenering. Vurdering må ses i sammenheng med vudrdering for terrengforhold og drenering.
-Det er stedvis riss i puss på vegger. Dette oppstår ofte over tid etter herding, men ytre vekt- og fuktpåvirkninger kan også være medvirkende og utbedringer kan påregnes sammen med øvrige fornyinger i boligen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Laminat, betong, teppe, fliser og belegg på gulv.

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 stedvis sprekker og ujevnheter i gulv som kommer av at eldre betonggulv ofte er mindre armert enn nyere gulv, men underliggende fuktpåvirkninger, samt ufagmessig utførelse ved byggeår ofte også er medvirkende.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

HULLBORING OG FUKTMÅLING:
Det ble boret hull i utforet vegg mot terreng under trapp og i det innredede rommet mot garasjen.

VENTILASJON:
Det er ventiler i vegger i underetasjen som gir luftutveksling og luftgjennomstrømning.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

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

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

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 og sluk i plast og støpejern.

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

Merknader:

-Eldre vannrør av kobber og avløp/sluk 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 øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

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 nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

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

Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme i u.etg med unntak av i boder og det opplyses at det er vannbåren gulvvarme på bad i 1.etg. I tillegg er det vannbåren varme i radiatorer

©mstr.no

www.bmtf.no

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. Det samme gjelder for skjulte rør i gulver.

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. 1990

Oljefyr til oppvarming er tilpasset bruk av bioolje.

OLJEFYR:
Vannbåren varme oppvarmes av oljefyr som opplyses å være fra rundt 1990 og senere tilpasset for bruk av biobrensel. Det er fremvist faktura for service fra oktober 2025.

OLJETANKER:
Det er 3 oljetanker av glasfiber fra byggeår. Tankene er plassert i eget tankrom i kjeller. Rommets utførelse tilsier at eventuell oljelekkasje i hovedsak vil bli begrenset til tankrommet og ikke umiddelbart spres til tilstøtende rom.

Merknader:

-Anlegget er opplyst å være fra rundt 1990. Det opplyses om jevnlig service og normal funksjon. Oppdragsgiver opplyser at anlegget er ombygget/tilpasset for bruk av biobrensel, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført ombygging. På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på tilpasning til dagens bruk vurderes det å foreligge økt risiko for driftsavvik, behov for vedlikehold/utskiftninger og usikkerhet knyttet til videre bruk.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig tilførsel av friskluft. Naturlig avtrekk.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.
-Bad og vaskerom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2.11.2006

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

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

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap som hovedsakelig har eldre skrusikringer, men enkelte nyere komponenter i skapet. Skjult og utenpåliggende anlegg av eldre dato.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 2.11.2006
-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 fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Enkelte nyere komponenter i sikringsskapet indikerer arbeider etter 1999. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Kurser i sikringsskapet er ikke oversiktlig merket og kursfortegnelse manglet på befaringen.
-Overnevnte forhold tilsier at 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.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det innredede rommet og innredet peisestue i u.etasje er ikke godkjent for varig opphold og dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Verandaen er utvidet i henhold til hva som er vist på tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligbygg. Datert 01.06.1978.
-Det foreligger godkjent byggesøknad for garasjen fra 1981.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Trapp ved inngangspartiet mangler rekkverk og håndløpere. Dette gir redusert personsikkerhet og risiko for fall.
-Innvendig trapp har ikke håndløper på begge sider og rekkverk/spiler er ikke forskriftsmessig. Dette gir redusert personsikkerhet og risiko for fall.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

BRANNSIKKERHET:
-Dør til fyrrommet er ikke selvlukkende og taket i rommet er ikke helt tett. Dette gir redusert brannsikkerhet.
-Røykvarslere er montert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i begge etasjer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1977 og forventet brukstid har passert. Skjolder nederst på vegger indikerer redusert funksjon. det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
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. -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.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak ytterkanter indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Det ble påvist flere vepsebol på loftet. Montering av nett ved luftespalter anbefales, da vepsebol både er sjenerende og kan føre til lokale materielle skader over tid.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE U.ETG: -Terrassen har synlige skjevheter som følge av enkelt utført understøttelse og fuktbelastning pga plassering nære terreng. -Det er ikke god høydeforskjell og tetting under døren. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. VERANDA : -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. INNGANGSPARTI: -Det er utett kledning under døren. Har kan vann trenge inn å føre til følgeskader.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har slitasje og en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. -Skruer gjennom takplater reduserer motstandsdyktighet mot fukt og kan gi svelling over tid. -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. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Blandebatteri på servant er tungt å vri og toalett virker ikke. Årsak er aldersslitasje og utskifting kan påregnes.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har slitasje og en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.3.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Hull etter oppheng, manglede tetting ved gjennomføringer og utløpt forventet brukstid for våtromsplater gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -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. -Det er skjolder og svelling under servant i innredning. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for ytterligere skader.
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 25mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet er flatt. Eventuelt vann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Belegg har punktvis misfarging og sår i overflater og dette tilsier at forventet brukstid har passert. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg har punktvis misfarging og sår i overflater og dette tilsier at forventet brukstid har passert. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Hull etter oppheng, manglede tetting ved gjennomføringer og utløpt forventet brukstid for våtromsplater gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. -Rehabilitering av badet kan påregnes pga alder og slitasje.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Under kum er det skjolder etter drypp fra avløpsrør, men det dryppet ikke ved tapping av vann på befaringstidspunktet. -Gulvbelegg har stedvis sår som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for vanninntrenging ved vannsøl eller lignende.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig skjolder nederst på vegger stedvis Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen pga manglende underliggende fuktsikring og redusert funksjon for drenering. Vurdering må ses i sammenheng med vudrdering for terrengforhold og drenering. -Det er stedvis riss i puss på vegger. Dette oppstår ofte over tid etter herding, men ytre vekt- og fuktpåvirkninger kan også være medvirkende og utbedringer kan påregnes sammen med øvrige fornyinger i boligen.
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. -Det er stedvis sprekker og ujevnheter i gulv som kommer av at eldre betonggulv ofte er mindre armert enn nyere gulv, men underliggende fuktpåvirkninger, samt ufagmessig utførelse ved byggeår ofte også er medvirkende.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Vurdering må ses i sammenheng med drenering og terrengforhold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og avløp/sluk 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 øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
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 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. Det samme gjelder for skjulte rør i gulver.
10.4	Varmesentraler
	-Anlegget er opplyst å være fra rundt 1990. Det opplyses om jevnlig service og normal funksjon. Oppdragsgiver opplyser at anlegget er ombygget/tilpasset for bruk av biobrensel, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført ombygging. På bakgrunn av anleggets alder og manglende dokumentasjon på tilpasning til dagens bruk vurderes det å foreligge økt risiko for driftsavvik, behov for vedlikehold/utskiftninger og usikkerhet knyttet til videre bruk.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. -Bad og vaskerom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Stedvis har det oppstått råte. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av kledning ligger nære vannbrett, beslag og veranda og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Det kan påregnes utskifting av kledning. Vurdering bør ses i sammenheng med vurdering for vinduer og dører.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og har ført til råte flere steder. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. Verandadør glir tungt ved åpning/lukking. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte har oppstått over tid og utbedringer anbefales. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det mangler beslag under ytterdør i u.etasje. -Det kan påregnes utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Vurdering bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluket har rust som tilsier at forventet brukstid har passert. Dette øker risikoen for utettheter og fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner. -Det er ikke etablert membran bak fliser. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Tapet er løs fra vegg og har utløpt forventet brukstid. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon. -Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med tidvis høy luftfuktighet -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Belegg er løst fra underlaget stedvis og har utett skjøt. Forventet brukstid har passert og forholdene gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Tapet er løs fra vegg og har utløpt forventet brukstid. Dette gir økt risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon. -Belegg er løst fra underlaget stedvis og har utett skjøt. Forventet brukstid har passert og forholdene gir risiko for fuktopptrekk i bakenforliggende konstruksjon. -Sluket har rust som tilsier at forventet brukstid har passert. Dette øker risikoen for utettheter og fuktopptrekk i nærliggende konstruksjoner. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260085
Addresse	Solveien 10		
Postnr.	1710	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Inger Jorun Minge		
Selgers navn	Jon Arild Minge		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jon Arild Minge

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.04.2026

Signert av *Jon Arild Minge*

Initialer selger:
J A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Solveien 10

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	7 min 0.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	16 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	6 min 2.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 2.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	10 min 7.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tunevannveien 36 Linje 135	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år... 75 barn	11 min 1 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	13 min
Coop Extra Kurland	17 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lande Senter	13 min
Boots apotek Lande	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	7 min

SPORT

Lækkert balløkke	6 min
Valaskjold lekeplass	10 min
SATS Tunejordet	19 min
Actic Sarpsborg	21 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2062/469		
Utskriftsdato	22.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

3 Berørte datasett

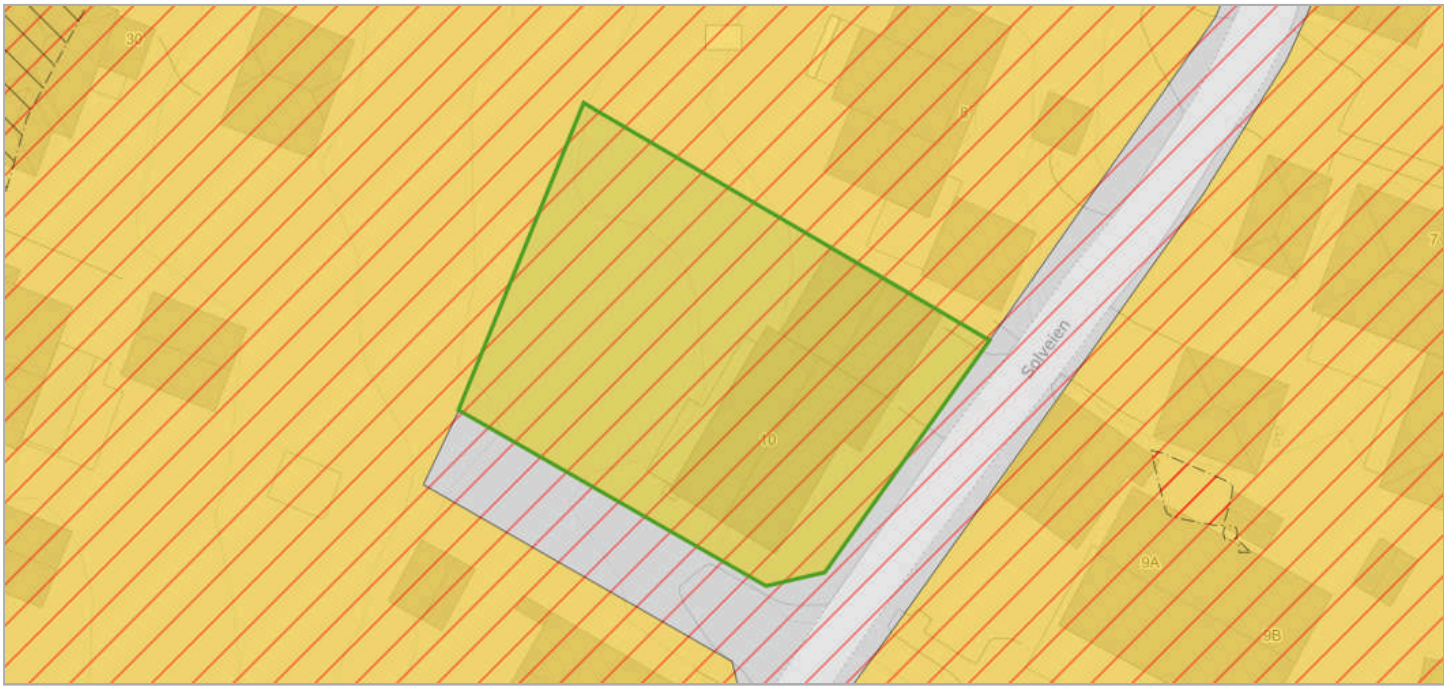
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

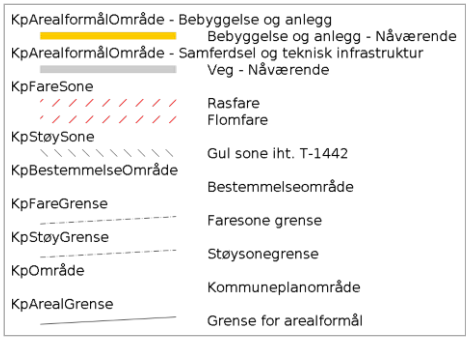
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

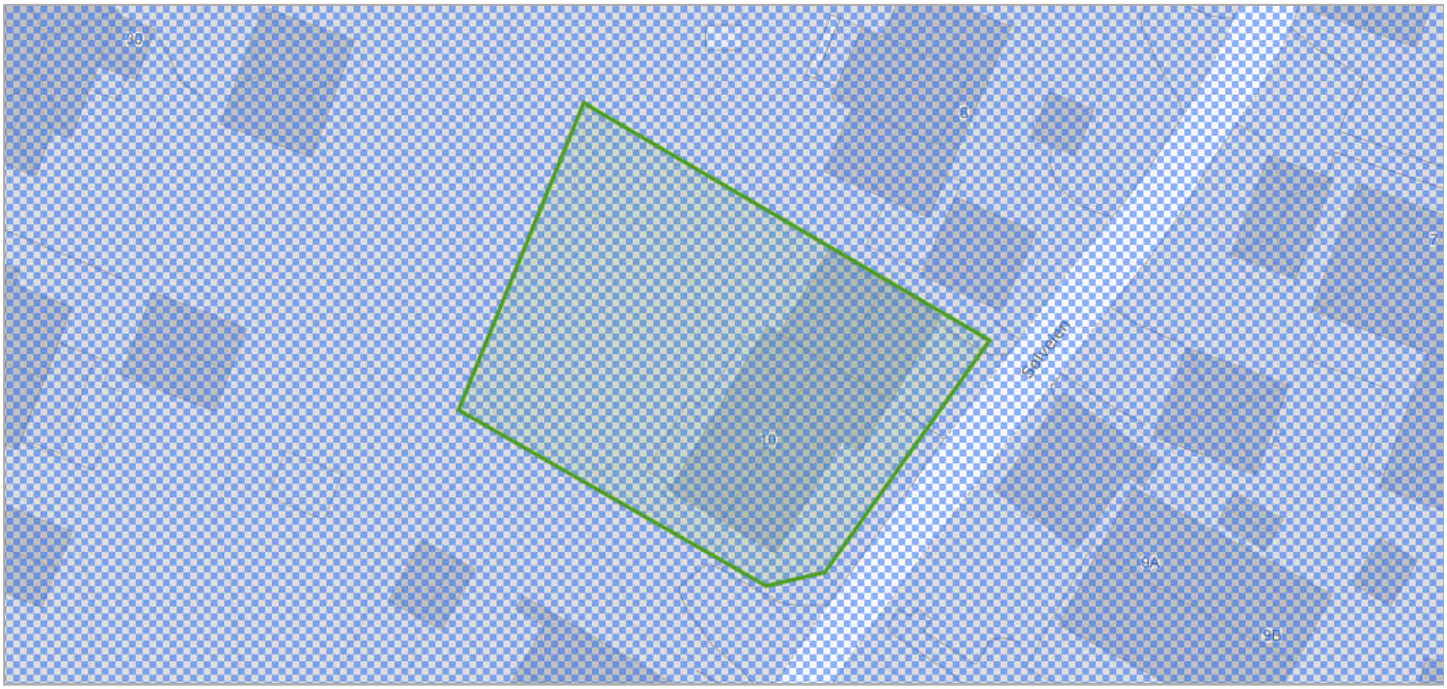
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

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

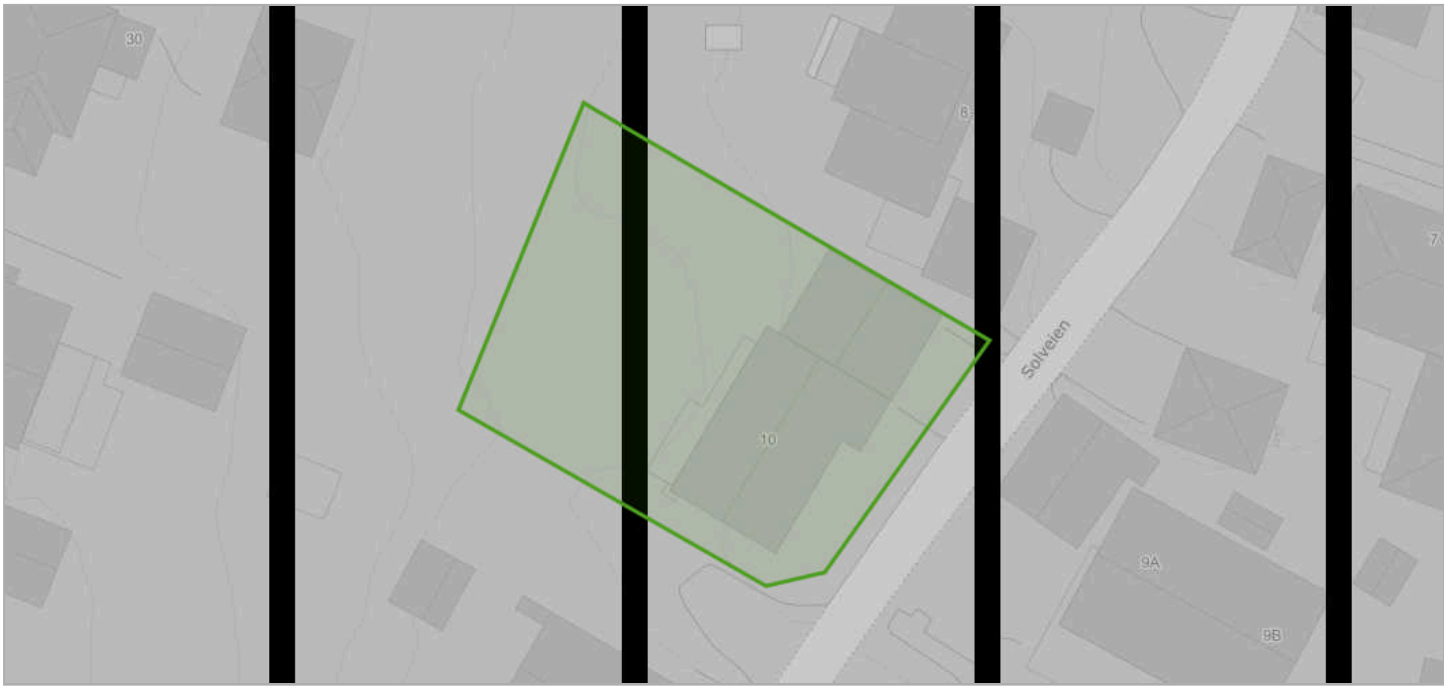
Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

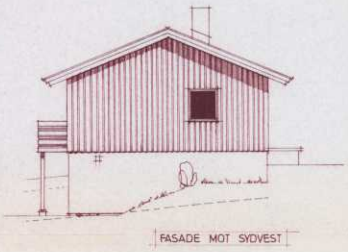
Tegnforklaring

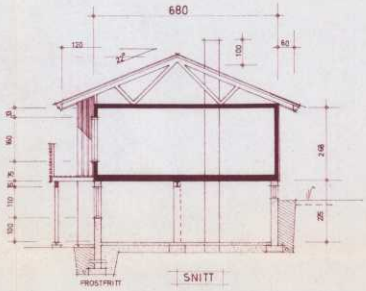
Plan foreslått opphevet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

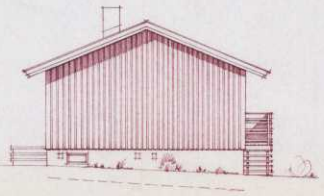
Objekter

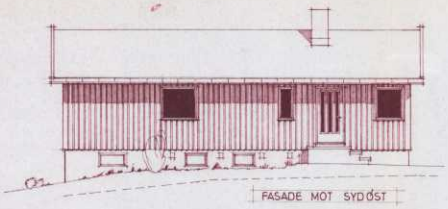
Planid	Plannavn
23010	Reguleringsendring for del av Råkil v/ Solveien
23010	Råkil ved Solveien

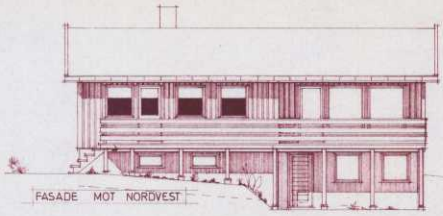

FASADE MOT SYDVEST



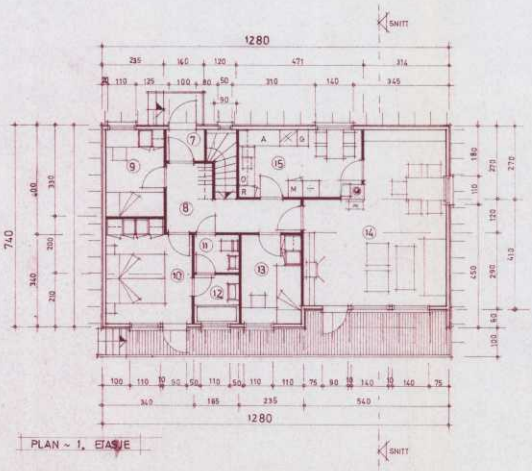
SNITT


FASADE MOT NORDØST

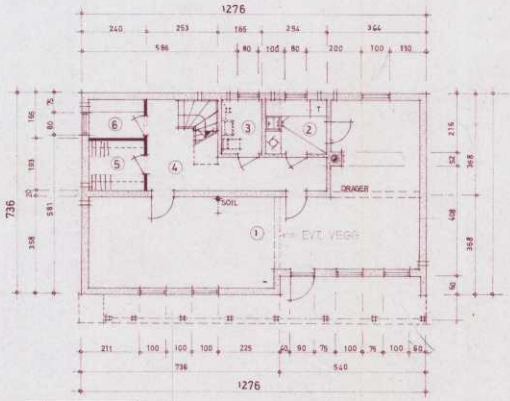

FASADE MOT SYDØST


FASADE MOT NORDVEST

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 4/3 19 75 SAK NR. 20/75



PLAN ~ 1. ETASJE



KJELLERPLAN

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ADRESSE MÅ IKKE FORETAS UTEN EFTER GOD-KJENNELSE AV BYGN. OG REG. SJEFEN I TUNE

EKSISTERENDE TERRENG
FERDIG PLANERT TERRENG

		AREAL M²	LYSFL. M²
①	HOBBYROM / SPORTSBOD	47,9	
②	VASKEROM	4,6	
③	DUSJ/WC	3,0	
④	GANG	13,3	
⑤	KLESBOD	3,6	
⑥	MATBOD	3,0	
⑦	VINDFANG	1,7	
⑧	ENTRE	7,8	
⑨	SOVEROM	7,0	1,1
⑩	SOVEROM	11,4	2,1
⑪	WC	2,3	
⑫	BAD	3,1	
⑬	SOVEROM	7,0	1,1
⑭	STUE	29,5	6,3
⑮	KJØKKEN	11,5	1,4

AREALBEREGNING - BRUTTO GR FL. = 91,5 m²

7,16	X 12,56	=	89,92
+ 0,60	X 5,40	=	3,24
+ 1,30	X 1,50	=	1,95

SAMLET LEIEAREAL : 84,7 m²

BYGGHERRE : INGAR MINGE
ADRESSE : LUDVIG ENGESVEI 10, S.BORG
TOMT : SOLVEIEN 10, LANDE
KOMMUNE : TUNE

PLAN, SNITT, FASADER

MÅL = 1:100, DATO : 4.1.75 SIGN. KN

TEGNING NR. 7443-01

ARKITEKT MNAL
KNUT E. NORDVALL

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Solveien 10, 1712 Valaskjold				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	11.2.75	dato 4.3.75 sak 70/75

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ingar Minge		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	Ludv. Enges vei 10, 1700 S.borg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Helge Agnalt	Stm. Kolstadsv. 27, 1712 Valaskjold	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Gelender på veranda samt inv. trapp.
Utv. hovedtrapp.
Puss av gr. mur og insetting av kjellervinduer.

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 1.6.1978

Sendes:

☐ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

for BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen
Bygningssjef

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

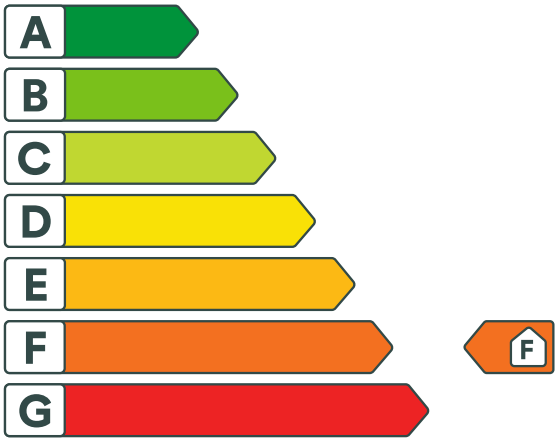
E. B. A/S, Otta.

enova

Energiattest



Adresse **Solveien 10, 1710 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298366**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7038771**
Gårdsnummer **2062**	Bruksnummer **469**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **174,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **174,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314,28 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **324,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 459 kWh**

Solveien 10, 1710 SARPSBORG

Detaljering

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

Solveien 10, 1710 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 7: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: 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 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: 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 27: 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.

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

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.**	2062	**Bruksnr.**	469	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solveien 10, 1710 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	3 825,38 kr
Eiendomsskatt	8 037,00 kr
Feiing	1 132,50 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	2 955,29 kr
Sum	**19 620,17 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%	8 m3	26.94	1/1	0 %	215,50 kr	215,50 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	8 m3	44.92	1/1	0 %	359,40 kr	359,40 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2232600 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 037,00 kr	2 009,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	295,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
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%	-12 m3	26.94	1/1	0 %	-323,25 kr	-323,25 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-12 m3	41.70	1/1	0 %	-539,10 kr	-539,10 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	18 m3	24.32	1/1	0 %	437,80 kr	109,46 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	18 m3	46.66	1/1	0 %	839,80 kr	209,96 kr
Forbruk vann i fjor	15%	8 m3	24.78	1/1	0 %	198,26 kr	198,26 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	8 m3	41.33	1/1	0 %	330,65 kr	330,65 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-12 m3	24.78	1/1	0 %	-297,39 kr	-297,39 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-12 m3	41.33	1/1	0 %	-495,97 kr	-495,97 kr
					Sum	**19 342,70 kr**	**4 421,77 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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-2062/469

Norkart
Utskriftsdato: 22.04.2026 17:57

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	SOLVEIEN 10	Beregnet areal	734.9
Etablert dato	01.10.1973	Historisk oppgitt areal	809
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2062/469
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2062/469
Skylddeling Skylddeling	01.10.1973			2062/15 (-809), 2062/469 (809)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574981.66	619457.93	0	Ja	734.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MINGE INGER JORUN F280447*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SOLVEIEN 10 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Solveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2207 Råkil	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7038771		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1978
2	300718507		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 7038771: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1978

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	177
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	177
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1978	15.06.1978	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 10	H0101	2062/469	177	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	0	0	0
U01	0	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 300718507: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	45
Vannforsyning		BTA Totalt	45
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		04.12.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2062/469	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	45	45

Kvittering for levert ordre: 1179862

Oppdragsnummer: 193260085
Matrikkel: 3105/2062/469/0/0
Adresse: Solveien 10, 1710 SARPSBORG
Ordre bestilt: 2026-04-22 15:56:58
Ordre ferdig: 2026-04-28 08:30:20

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	4001,-
Bygningstegninger	190,-
Total	4191,-

Utskriftsdato: 22.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	469	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solveien 10, 1710 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23267901	122	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	16

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.

Skatteetaten

Dato
20.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 2062 Bnr 469 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Solveien 10, 1710 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

Grunnkart

Eiendom: 2062/469
Adresse: Solveien 10
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	469	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26759573	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7038771	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Solveien 10, 1710 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peis 18 Td Harmon
Kjeller	Oljefyringsanlegg	Fyrkjeler	De Dietrich Oljefyr

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.08.2022	Tilsyn	04.05.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Røykløp - Plassering: Røykløp 1. Type: Element. Produsent: Norsk Leca AS. Modell: Standard Leca
Type avvik	Elementskorstein skal ha to frie sider tilgjengelig for ettersyn, hvis ikke monteringsveiledningen sier noe annet.

Informasjon for bruksenhetId 26759573

BruksenhetId	6268527180	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300718507	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6268527180.

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: 22.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2062	**Bruksnr.**	469	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Solveien 10, 1710 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

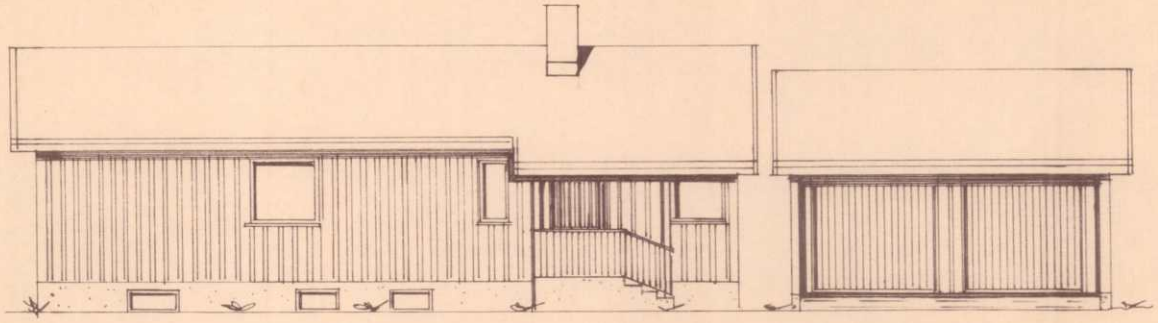
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 735 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 735 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 735 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare

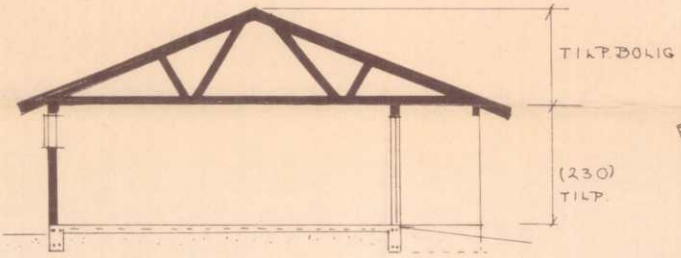


SYD-ØST.

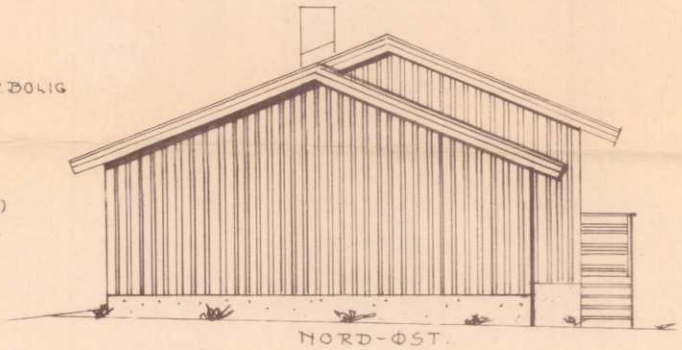
Sv. Westby

21.7.81

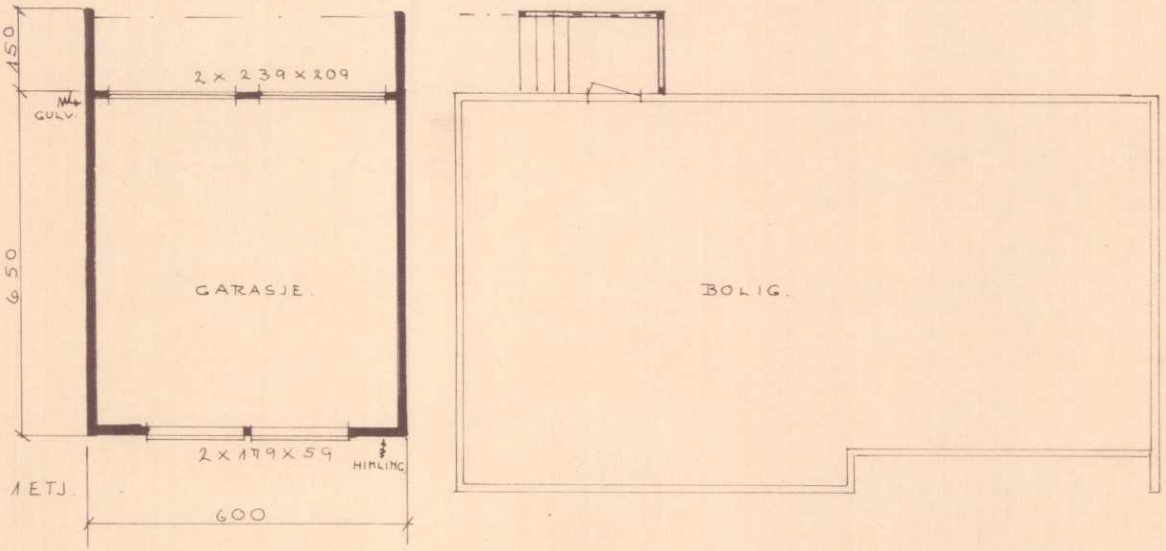
Byggings- og reguleringssjefen i Tune



SNITT.



NORD-ØST.



GARASJE FOR HERR INGAR MINGE MIFRUE. SOLVEIEN 10. LANDE.
MÅL = 1:100
TUNE, 17-6-1981. Gunnar Lien.

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:
Solveien 10, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2062, Bnr. 469 og Gnr. 2062, Bnr. 318, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260085

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.
