PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

RABBEN 3

Vedlegg

TMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tinglyst erklæring

Tegnigner

Rapport vann/avløp

Ferdigattest

Rapport fra feier

Kommunale avgifter

Grunnkart

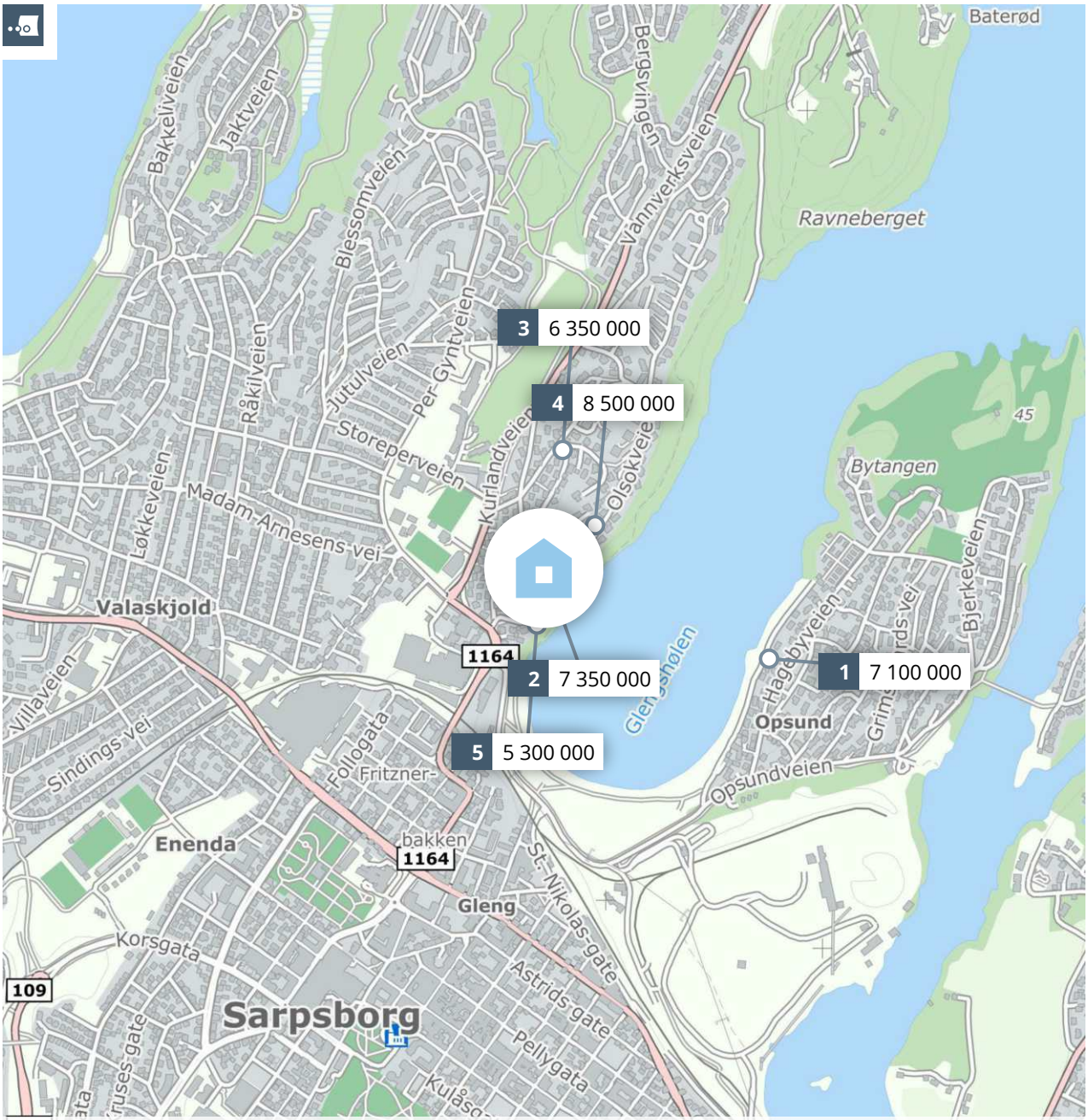
Planrapport

Områdeanalyse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RABBEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 09.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rabben 3, 1727 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 1 BNR 3701 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS KURLANDTOPPEN

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	23 707
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	232 m²	30 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt						774 m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Morteskjær 21									
	190 m²	1977	622 m²	3 sov	09.10.2025	6 900 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**37 368**
2	Rabben 4									
	251 m²	1976	1 871 m²	3 sov	17.10.2025	7 490 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**29 283**
3	Batteriveien 1									
	209 m²	1959	745 m²	4 sov	16.10.2025	6 800 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**30 383**
4	Olsokveien 18									
	136 m²	1971	809 m²	3 sov	10.04.2026	-	**8 500 000**	-	8 500 000	**62 500**
5	Olsokveien 5									
	210 m²	1977	1 236 m²	4 sov	12.12.2024	-	**5 300 000**	-	5 300 000	**25 238**

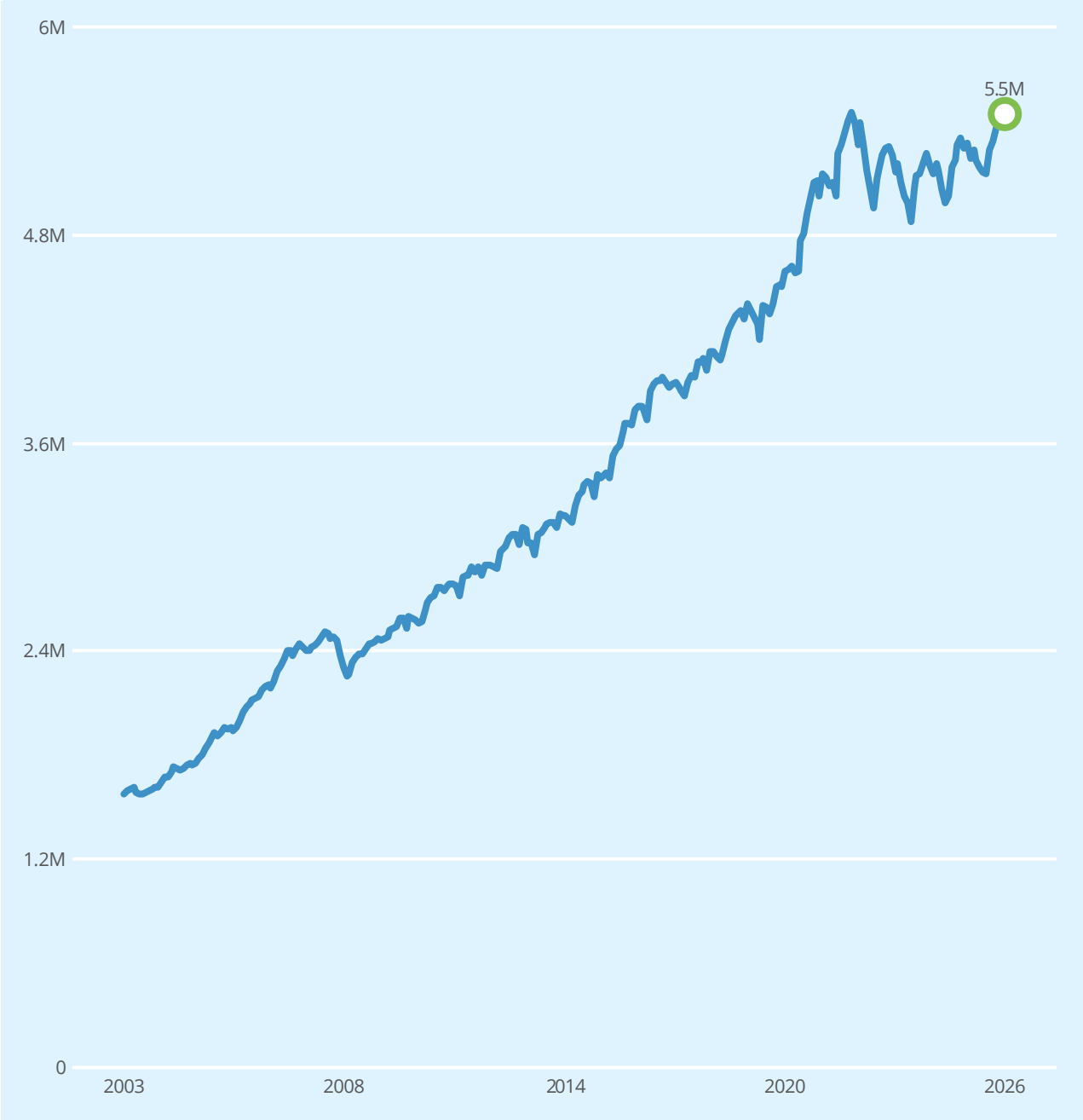
Dette er en stor og innholdsrik enebolig, med høy og solrik beliggenhet sentralt på Kurland. Boligen ligger i en liten blindvei, og er godt skjermet for trafikk. Utsikten kommer godt frem både innendørs og utendørs, og solen har du fra tidlig morgen til sent på kveld. Huset inneholder blant annet 5 soverom, 2 bad, stue og kjellerstue, og det er både innvendig og utvendig adkomst til underetasjen. Taket ble lagt om i 2008, og i 2018 ble baderommet i underetasjen fornyet. Huset har i stor grad standard fra byggetiden, og det er behov for oppussing og modernisering.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1727 SARPSBORG nå

3
eneboliger til salgs

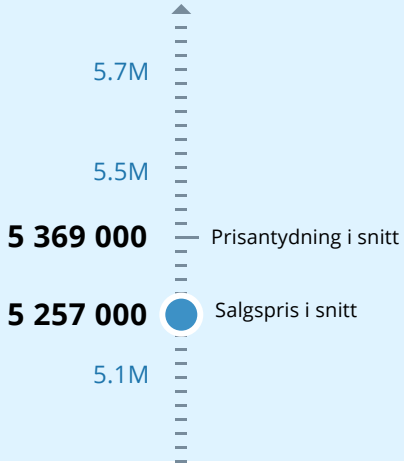


Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Eneboliger solgt i 1727 SARPSBORG siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

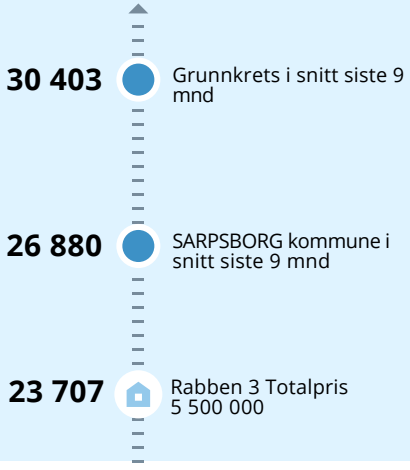


Solgt i snitt i løpet av

65
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Rabben 3
1727 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
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 02/06/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 3701
Hjemmelshaver:	Eldbjørg Esman Åsberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	774,2 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	19 747,82 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1972

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.05.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd, men møblert.
Oppdragsgiver:	Tove Margaret Aasberg, Eldbjørg Esman Åsberg, Ellen Ingeborg Åsberg
Tilstede under befaringen:	Tove Margaret Aasberg, Rune Hansen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfaltert gårdsplass. Grus, skifer og brostein på terreng ved inngang til 1.etasje og grus ved inngangssiden i u.etasje. Plenarealer, varierende beplantning og synlig fjell for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels mot og under terreng. Etasjeskille er konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er i hovedsak kledd med stående panel utvendig. Vinduer og dører med 2-lags glass, enkle glass og koblede glass av varierende alder. Valmtak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler og kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak med eldre overflater, innredninger, rom og installasjoner. Ett bad ble fornyet i 2018, men har enkelte avvik. Taktekking opplyses å være fra 2008 og fremstår funksjonell, men med behov for vedlikehold og noen lokale utbedringer. Fr øvrig kan på påregnes rehabiliteringer og vedlikehold som følge av alders-, vær- og bruksslitasje. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer
-Vedfyring i lukket vedovn og åpen peis
-Annen elektrisk oppvarming

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg:
ENTRÉ 5,5m²: panel, panel, belegg
GANG/TRAPP 16,4m²: panel, panel, parkett
KJELLERSTUE 34,9m²: panel, panel, parkett/laminat
TEKNISK ROM 17,6m²: lettklinkerblokker, panel, betong
SOVEROM 10,8m²: tapet, panel, belegg
GARDEROBE 3,0m²: malt platekledning/panel, panel, belegg
BAD 3,0m²: våtromsplater, panel, fliser
VASKEROM 6,5m²: murpuss, panel, betong
MATBOD 4,8m²: lettklinkerblokker/panel, panel, betong

1.etg:
ENTRÉ 2,6m²: tapet, takess, laminat
GANG/TRAPP 14,8m²: tapet, takess, parkett
KJØKKEN 12,1m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
STUE 46,6m²: tapet, takess, parkett
SOVEROM VED STUE 6,9m²: panel, takess, belegg
SOVEROM MIDT 6,9m²: panel, takess, belegg
SOVEROM MED BALKONGDØR 11,6m²: tapet, takess, belegg
SOVEROM VED BAD 7,1m²: panel, takess, belegg
BAD 6,1m²: vinyltapet, slett hvitmalt, belegg

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig som fra byggeår og med alders- og bruksslitasje som tilsier at rehabilitering kan påregnes.
-Punktvis knirk i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

VASKEROM:
-Vaskerommet er ikke bygget som et våtrom med vanntett gulv og vanntette våtsoner på vegger og rommet er ikke vurdert med full våtromskontroll. Rommet har sluk som lekkasjesikring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet. Boligen selges med fullmakt og dette begrenser tilgang til relevante opplysninger fra personer som har bebodd boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2008:
-Dagens taktekking ble lagt.

2015:
-Erstattet oljefyr med dobbeltmantlet varmtvannsbereder for forsyning av varme til forbruksvann og radiatorer.

2018:
-Fornying av badet i underetasjen.

2025:
-Utbedret etter vannskade i den innerste delen av kjellerstuen. Utført som egeninnsats.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	111			
1.Etasje	121			31
SUM BYGNING	232			31
SUM BRA	232			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		20		
SUM BYGNING		20		
SUM BRA	20			

©mstr.no

BRA-i:

U.ETASJE: entré, gang/trapp, kjellerstue, teknisk rom, bad, soverom, garderobe, vaskerom, matbod.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, kjøkken, stue, bad, 4 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNNGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,40-2,56 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,37-2,39 meter.

-Rommet under verandaen er ikke medregnet i BRA. Rommet har i hovedsak lav takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med stående panel utvendig.
-Vippeport med automatisk åpner
-Relativ flat takkonstruksjon med forhøyet gesims og tekking av asfaltbelegg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

02/06/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels mot og under terreng.

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. Utbedringer kan påregnes og området med de største sprekkene bør videre holdes ved tilsyn for eventuelle endringer som kan indikere jordtrykk, bevegelser eller lignende.
-Dreneringen og utvendig fuktsikring har en alder som øker risikoen for nedsatt funksjon slik at fuktbelastning i bygningsdeler og rom under terreng økes og kan gir skader over tid. Det kan påregnes å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis innvendig saltutslag og avflassing indikerer redusert funksjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger grus, singel, stein og jord inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen med unntak av ved inngangspartiet hvor vann slippes ut på terreng.

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 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

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

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Lufting er etablert etter eldre prinsipper, mens i dag benyttes det noe større spalter mellom kledning og vindtett sjikt.

Merknader:

-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid
-Deler av kledning ligger nære terreng 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.
-Vindtetting og overgang mellom vegg/etasjeskille og muren er ikke helt tett alle steder og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

3 Vinduer i u.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2010. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår og har karmer og rammer av tre med enkle glass, koblede glass, 2-lags glass og blyglass.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales.
-Det er tegn til punktering i enkelte glass. Dette gir økt varmetap og kondensdannelse på og i glass.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

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

-Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loft gir normal og funksjonell ventilering av loft og takkonstruksjon.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2008

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertaksbelegg, 23mm sløyfer, 30mm lekter og betongtakstein som opplyses å være fra 2008. Inspirert på tak ved skorstein og takstige, samt fra bakkeplan og loft.

-Enkelte eldre undertaksplater er løse og har skader som er synlig fra loftet. Det er lagt nytt undertak over disse.

Merknader:

-Det har grodd noe mose på taket og dette binder fukt over tid og øker slitasje på takstein. Over tid vil dette redusere forventet levetid og redusere motstandsdyktighet mot vann. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde forventet levetid od og motstandsdyktighet mot vann.
-Flere kuttede stein mot valm/møne har sklidd ned. Forholdene gir økt risiko for lokal vanninntrengning med følgeskader og risiko for at stein faller ned fra taket der personer oppholder seg. Vedlikehold kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det ligger gulv på deler av loftet.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Skjolder på undertak rundt skorstein og gjennomføringer virker å være av eldre opprinnelse, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet og dette bør inspireres nærmere ved nedbør og snøsmelting. Behov for lokale utbedringer kan ikke utelukkes.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 9m²:
Utgang fra soverom til utkraget og overbygget balkong. Beslått tekking under tilfarergulv av tre.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Det måles lett fall på tekket undergulv.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

VERANDA 22m²:
Utgang fra stue til støpt veranda der gulvet utgjør tak over tankrom/bod. Trapp ned til bakkeplan.

-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BALKONG:
-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
-Alder og tilstand på tekking tilsier at utskiftning kan påregnes for å opprettholde beskyttelse mot råte i underliggende konstruksjon. Behov for utbedringer i underliggende lukket konstruksjon kan ikke utelukkes.

VERANDA:
-Trevirket i rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Betonggulv har sprekker og avskallinger. Gulvet her ikke godt fall som leder vann bort og ikke tett sjikt over betong og dette er medvirkende årsak. Det kan ikke garanteres at vann ikke trenger inn i underliggende tankrom/bod. Utbedringer og etablering av tett sjikt anbefales sammen med etablering av fall som leder vann bort fra gulvet.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Våtromsplater på vegger og malt panel i taket.
-Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Tetting rundt gjennomføring for avløp fra toalett er ikke fagmessig og godt tettet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert i dusjhjørne.

-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel og fliser under denne. Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør i tillegg til at det er forhøyning under døren.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Lite fall i området ved dusj, samt en liten forhøyning under dusjdører gjør at vann blir liggende ved spyling på gulvet. Vann som blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

---

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Det er ikke godt tettet rundt alle gjennomføringer i vegger og det mangler god fuge i bunnen av deler av veggplater. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede og risiko for skader på plater er til stede.

7.2 Bad 1.etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Vinyltapet på vegger og slett hvitmalt tak.
-Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 2-greps blandebatteri, samt servant i porselen med 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servanter
-Badekar
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Tapet på vegger har slitasje og er løs flere steder, samt at det ikke er god tetting rundt gjennomføringer. Forventet levetid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Skjolder i himling kommer av fuktbelastning over tid, blant annet pga av mangelfullt avtrekk. Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Innredning og sanitærutstyr sanitærutstyr har slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert,
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert i vegg mot gulv ved badekar og servant.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Gulv ved sluk ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men flere punkter på gulvet er i samme høyde som gulv ved sluk. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegget har påbegynt oppsprekking i skjøt, det er ikke godt tettet ved gjennomføringer, samt at alder og slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1972

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 veggsluk i støpejern.

-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:

-Sluket har rust og det er ikke godt tettet i overgang mot tettesjikt. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Gulv ved sluk ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men flere punkter på gulvet er i samme høyde som gulv ved sluk. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Belegget har påbegynt oppsprekking i skjøt, det er ikke godt tettet ved gjennomføringer, samt at alder og slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Tapet på vegger har slitasje og er løs flere steder, samt at det ikke er god tetting rundt gjennomføringer. Forventet levetid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1972

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:
Fungerer ikke på befaringstidspunktet.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate og benk av stål
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har avflassing, slitasje og svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid ved vasking, vannsøl eller annen normal bruk av kjøkkenet.
-Gulvet har slitasje og punktvis knirk. Dette tilsier at det kan påregnes fornyinger som følge av alders- og bruksslitasje. Øvrige overflater har også behov for fornyelse.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Panel, pusset og ubehandlet mur, plater og tapet på vegger. Panel i taket.

Merknader:

-Det er synlig saltutslag og avflassing på mur mot terreng. Mes synlig i hjørne i vaskerommet. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og utvendig fuktbelastning mot veggen.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Dels betonggulv og dels tilfarergulv med belegg, laminat og parkett.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten eller med begrenset 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 knirk og fjæring i deler av gulvet og dette har også ført til enkelte åpne skjøter som øker risiko for skader ved vasking eller lignende. Ujevnt undergulv er som oftest årsaken, men tilfarergulv er også en kjent risikokonstruksjon med tanke på fuktopptrekk, innkapsling av fukt og følgeskader som ikke kan utelukkes.

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 ble boret hull i påforet vegg mot terreng i innerste del av kjellerstuen, samt at det ble målt med hammerelektrode i utvalgte steder av vegger og tilfarergulv.

Etasjen har ventiler i vegger og vinduskarmer som løsning for ventilasjon. Normal løsning ut ifra byggeår.

Merknader:

-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur med plast på varm side 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. Plast på varm side anbefales ikke.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i boret hull, samt utvalgte steder av vegger og tilfarergulv så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør og sluk av plast og støpejern.

-Stoppekraner er plassert i vaskerom og teknisk rom 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.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder fra 2015. En dobbeltmantlet bereder er en varmtvannsbereder som kombinerer oppvarming av tappevann og vann til vannbåren varme i samme tank. Berederen er plassert i rom med sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i radiatorer.

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 ble påvist rust på enkelte reguleringsventiler og avskallet plastisolasjon på rør. Dette er typiske alderssymptomer.
-Det ble påvist tegn til svelling under gulvbelegg ved gjennomføring av rør for radiator på soverommet med balkongdør. Dette kan være fra en eldre lekkasje, men bør undersøkes ytterligere.

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

VARMESENTRAL:
Radiatorer for varmtvann fra dobbeltmantlet bereder som er vurdert under punkt 10.2

OLJETANK:
Oljetank av glassfiber er plassert i rom under veranda. Tanken er ikke nedgravd og ikke i bruk da oljefyr er tatt ut av bruk.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Naturlig avtrekk.

Merknader:

-Badene og vaskerommet 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.
-I stuen er det bare en karmventil for tilførsel av friskluft. Dette er mindre en anbefalt i henhold til størrelsen og bruken av rommet og tidvis åpning av vindu/dør vil være nødvendig for å oppnå god luftutveksling.
-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

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 5.11.2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap og hovedsikring. Nyere automatsikringer for øvrig. Utenpåliggende og skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 5.11.2015
-Finner ingen utestående pålegg.

Samsvarserklæring:
-Det ligger dokumenter i Boligmappa.no for arbeider utført i 2025 og 2026. Det henvises til dokumentene for beskrivelse av hva som er utført.
-Ut ifra opplysninger i kursfortegnelsen så virker innmat/sikringer å være fra 2015. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Sikringsskapet er ikke helt tett. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.
-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. Komplett historikk er ikke kjent. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Boligen selges med fullmakt og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og den kan påregnes fornyinger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Den innerste delen i kjellerstuen er opprinnelig tegnet som en del av fyrrommet. Fyrrom er tegnet som både fyrrom og hobbyrom og endringen kan være en søknadspliktig i tillegg til at en bærevegger endret for å knytte arealet til kjellerstuen. Endring i bærekonstruksjon er søknadspliktig.
-Takform på garasjen er endret i henhold til tegninger. Garasjen er opprinnelig tegnet med valmtak. Endringen kan være søknadspliktig.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for enebolig. Datert 17.07.1972

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Trappen ved inngang mangler rekkverk og håndløper på en side.
-Rekkverk på balkong og veranda er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Personsikkerhet er redusert.
-Innvendig tapp har rekkverk som er noe lavere enn 90cm og det er ikke håndløper langs vegg. Dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappen.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i begge etasjer,
-Brannslukkingsapparat plassert i 1.etg og det er installert brannslange i u.etg.

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. Utbedringer kan påregnes og området med de største sprekkene bør videre holdes ved tilsyn for eventuelle endringer som kan indikere jordtrykk, bevegelser eller lignende. -Dreneringen og utvendig fuktsikring har en alder som øker risikoen for nedsatt funksjon slik at fuktbelastning i bygningsdeler og rom under terreng økes og kan gir skader over tid. Det kan påregnes å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis innvendig saltutslag og avflassing indikerer redusert funksjon.
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.
2.1	Yttervegger
	-Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid -Deler av kledning ligger nære terreng 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. -Vindtetting og overgang mellom vegg/etasjeskille og muren er ikke helt tett alle steder og dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det har grodd noe mose på taket og dette binder fukt over tid og øker slitasje på takstein. Over tid vil dette redusere forventet levetid og redusere motstandsdyktighet mot vann. Vedlikehold kan påregnes for å opprettholde forventet levetid od og motstandsdyktighet mot vann. -Flere kuttede stein mot valm/møne har sklidd ned. Forholdene gir økt risiko for lokal vanninntrengning med følgeskader og risiko for at stein faller ned fra taket der personer oppholder seg. Vedlikehold kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Skjolder på undertak rundt skorstein og gjennomføringer virker å være av eldre opprinnelse, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet og dette bør inspireres nærmere ved nedbør og snøsmelting. Behov for lokale utbedringer kan ikke utelukkes.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	BALKONG: -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 -Alder og tilstand på tekking tilsier at utskiftning kan påregnes for å opprettholde beskyttelse mot råte i underliggende konstruksjon. Behov for utbedringer i underliggende lukket konstruksjon kan ikke utelukkes. VERANDA: -Trevirket i rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Betonggulv har sprekker og avskallinger. Gulvet her ikke godt fall som leder vann bort og ikke tett sjikt over betong og dette er medvirkende årsak. Det kan ikke garanteres at vann ikke trenger inn i underliggende tankrom/bod. Utbedringer og etablering av tett sjikt anbefales sammen med etablering av fall som leder vann bort fra gulvet.
7.1.1	Bad u.etasje Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Tetting rundt gjennomføring for avløp fra toalett er ikke fagmessig og godt tettet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.1.2	Bad u.etasje Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Lite fall i området ved dusj, samt en liten forhøyning under dusjdører gjør at vann blir liggende ved spyling på gulvet. Vann som blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
7.1.3	Bad u.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Det er ikke godt tettet rundt alle gjennomføringer i vegger og det mangler god fuge i bunnen av deler av veggplater. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede og risiko for skader på plater er til stede.
7.2.1	Bad 1.etasje Overflate vegger og himling
	-Tapet på vegger har slitasje og er løs flere steder, samt at det ikke er god tetting rundt gjennomføringer. Forventet levetid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Skjolder i himling kommer av fuktbelastning over tid, blant annet pga av mangelfullt avtrekk. Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Innredning og sanitærutstyr sanitærutstyr har slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert, -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Gulv ved sluk ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men flere punkter på gulvet er i samme høyde som gulv ved sluk. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Belegget har påbegynt oppsprekking i skjøt, det er ikke godt tettet ved gjennomføringer, samt at alder og slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har avflassing, slitasje og svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid ved vasking, vannsøl eller annen normal bruk av kjøkkenet. -Gulvet har slitasje og punktvis knirk. Dette tilsier at det kan påregnes fornyinger som følge av alders- og bruksslitasje. Øvrige overflater har også behov for fornyelse.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på mur mot terreng. Mes synlig i hjørne i vaskerommet. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og utvendig fuktbelastning mot veggen.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten eller med begrenset 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 knirk og fjæring i deler av gulvet og dette har også ført til enkelte åpne skjøter som øker risiko for skader ved vasking eller lignende. Ujevnt undergulv er som oftest årsaken, men tilfaregulv er også en kjent risikokonstruksjon med tanke på fuktopptrekk, innkapsling av fukt og følgeskader som ikke kan utelukkes.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur med plast på varm side 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. Plast på varm side anbefales ikke. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i boret hull, samt utvalgte steder av vegger og tilfarergulv så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
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 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.
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 ble påvist rust på enkelte reguleringsventiler og avskallet plastisolasjon på rør. Dette er typiske alderssymptomer. -Det ble påvist tegn til svelling under gulvbelegg ved gjennomføring av rør for radiator på soverommet med balkongdør. Dette kan være fra en eldre lekkasje, men bør undersøkes ytterligere.
10.5	Ventilasjon
	-Badene og vaskerommet 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. -I stuen er det bare en karmventil for tilførsel av friskluft. Dette er mindre en anbefalt i henhold til størrelsen og bruken av rommet og tidvis åpning av vindu/dør vil være nødvendig for å oppnå god luftutveksling. -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:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer og dører tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. -Det er tegn til punktering i enkelte glass. Dette gir økt varmetap og kondensdannelse på og i glass. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluket har rust og det er ikke godt tettet i overgang mot tettesjikt. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. -Gulv ved sluk ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men flere punkter på gulvet er i samme høyde som gulv ved sluk. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Belegget har påbegynt oppsprekking i skjøt, det er ikke godt tettet ved gjennomføringer, samt at alder og slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Tapet på vegger har slitasje og er løs flere steder, samt at det ikke er god tetting rundt gjennomføringer. Forventet levetid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260098
Addresse	Rabben 3		
Postnr.	1727	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Tove Margaret Aasberg		
Selgers navn	Eldbjørg Esman Åsberg		
Selgers navn	Ellen Ingeborg Åsberg		

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:

Tove M. Aasberg og Ellen I. Åsberg

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 20.05.2026

Signert av *Tove Margaret Aasberg*

Signert av *Ellen Ingeborg Åsberg*

Initialer selger:
T M
E I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 207 1972.
dbf. 19/1. bl. 38.
Sarpsborg Sorenskriverembete
Stemplet kvit 19/1-72 m. kr. 10.-

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av matr.nr. 3699, Olsokveien 8, 3698, Olsokveien 10 og 3701, Rabben 3, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten Sarpsborg Ingeniørvesens samtykke.

Tgl. kv. 10.-
Gf. kv. 5.-

Undertegnede eier av matr.nr. 3699, Olsokveien 8, gir eierne av matr.nr. 3698, Olsokveien 10, og matr.nr. 3701, Rabben 3, rett til å føre kloakkledning fra, og vannledning til sine eiendommer over matr.nr. 3699, Olsokveien 8, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Tgl. kv. 10.-
Gf. kv. 5.-

Undertegnede eier av matr.nr. 3698, Olsokveien 10, gir eier av matr.nr. 3701, Rabben 3, de samme rettigheter, og pålegger ham de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til fellesledninger over matr.nr. 3698, Olsokveien 10.

Tgl. kv. 20.-

Sarpsborg Ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Olsokveien, og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når dette anses nødvendig eller ønskelig, enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Dato: _____

Tuja Foelen
_____
Eier av matr.nr. 3699, Olsokveien 8

pr.pr. Borregaard Industries Limited
_____
Eier av matr.nr. 3698, Olsokveien 10

Sigurd Dyrn Ch. Bull-Johnsen
_____
Eier av matr.nr. 3701, Rabben 3

Bjarne Faber

Verdien av retten over hver av eiendommene ansatt til kr. 500,-.

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	RABBEN 3	Beregnet areal	774.2
Etablert dato	09.12.1971	Historisk oppgitt areal	776
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.07.2025 10.07.2025	 Sentralpunkt flyttet		1/3701
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/3701
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/3701
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.07.2012 14.08.2012	12/02079		 1/3572, 1/3698, 1/3699, 1/3700, 1/3701
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.12.1971	Ø/109		1/3572 (-776), 1/3701 (776)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574571.9	620533.8	0	Ja	774.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ÅSBERG ELDBJØRG ESMAN F110636*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RABBEN 3 1727 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rabben 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1727 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	307 Kurlandtoppen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	361844		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1972
2	145986842		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1973

1: Bygning 361844: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.07.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.07.1972	15.07.1972	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rabben 3	H0101	1/3701	243	7	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	125	0	125	0	0	0
U01	0	118	0	118	0	0	0

2: Bygning 145986842: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1973	04.08.2005	

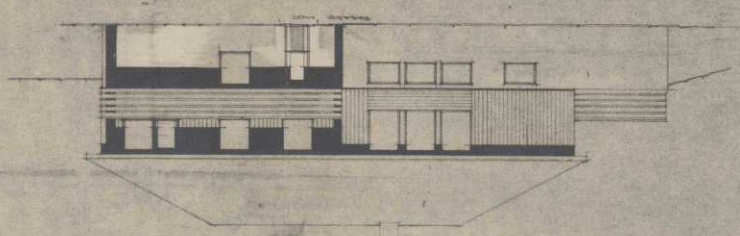
Bruksenheter

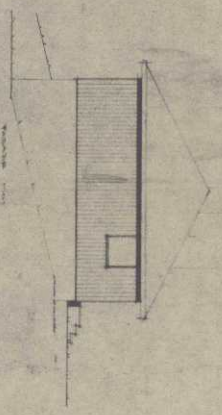
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

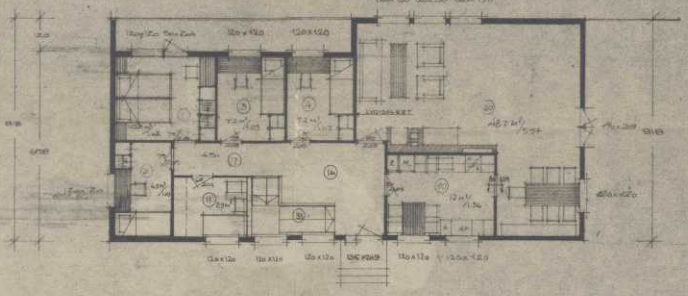
Unummerert	Rabben 3	-	1/3701	-	-	-	-	-

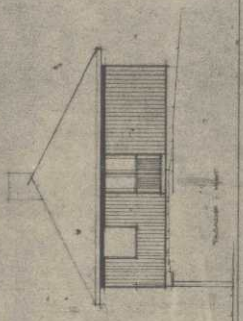
Etasjer

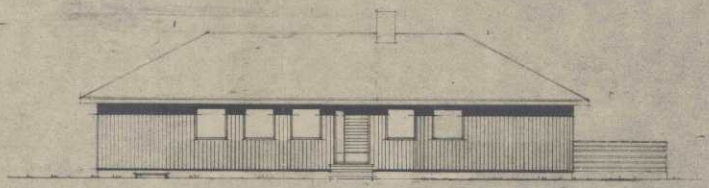
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0











APPROBERT
i s.m. byggingsråds møte 26.1.72
for ... med ... nevnte
bemerkninger.

Bygningssjefen.

Sarpsborg
Byggingsråd J.nr 384
19 71

94+

15+

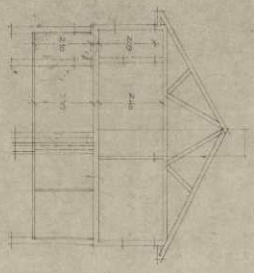
TEGN NR.	m. SPES.	DATO	SIGN.	KONTR.	ERSTATNING FOR:	TEGN NR.	GRUPPE: G7512	DATO: 19/10-71	SIGN. Ø. E.	KONTR.	ERSTATNING FOR:

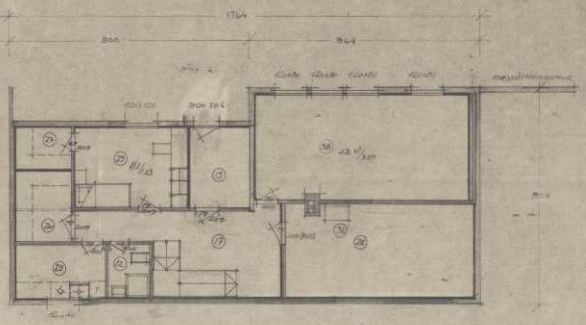
NETTO AREAL 17.4 x 7.8 = 135.72 m²
8.0 x 1.2 = 10.80 "
124.92 m²
+ KJELLERSTUE OG GARDEROB 30.80 "
I ALT 155.72 m²

REV 17/11-71 A. Egeland
REV 18/10-71 A. Egeland
REV 13/10-71 A. Egeland

BYGGHERRE: BJARNE Løberg	BYGGEPLASS: TOMT NR. 10 OG BOK. KVEKLAND
G.BLOCK WATNE — TELEFON 64080 - SANDNES	TEGN: [illegible] KONTR: MÅL: 1:100 DATO: 20-12-70
	BLOCK 131+ KUNDE NR. TEGN NR. B W 2 - 26751

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A.s ikke medsender.





APPROBERT
I S. bor bygningsråds møte 24/1-72
på nr 1 skriv av 24/1-72 revnte
bomgeler.
Bygningssjefen.

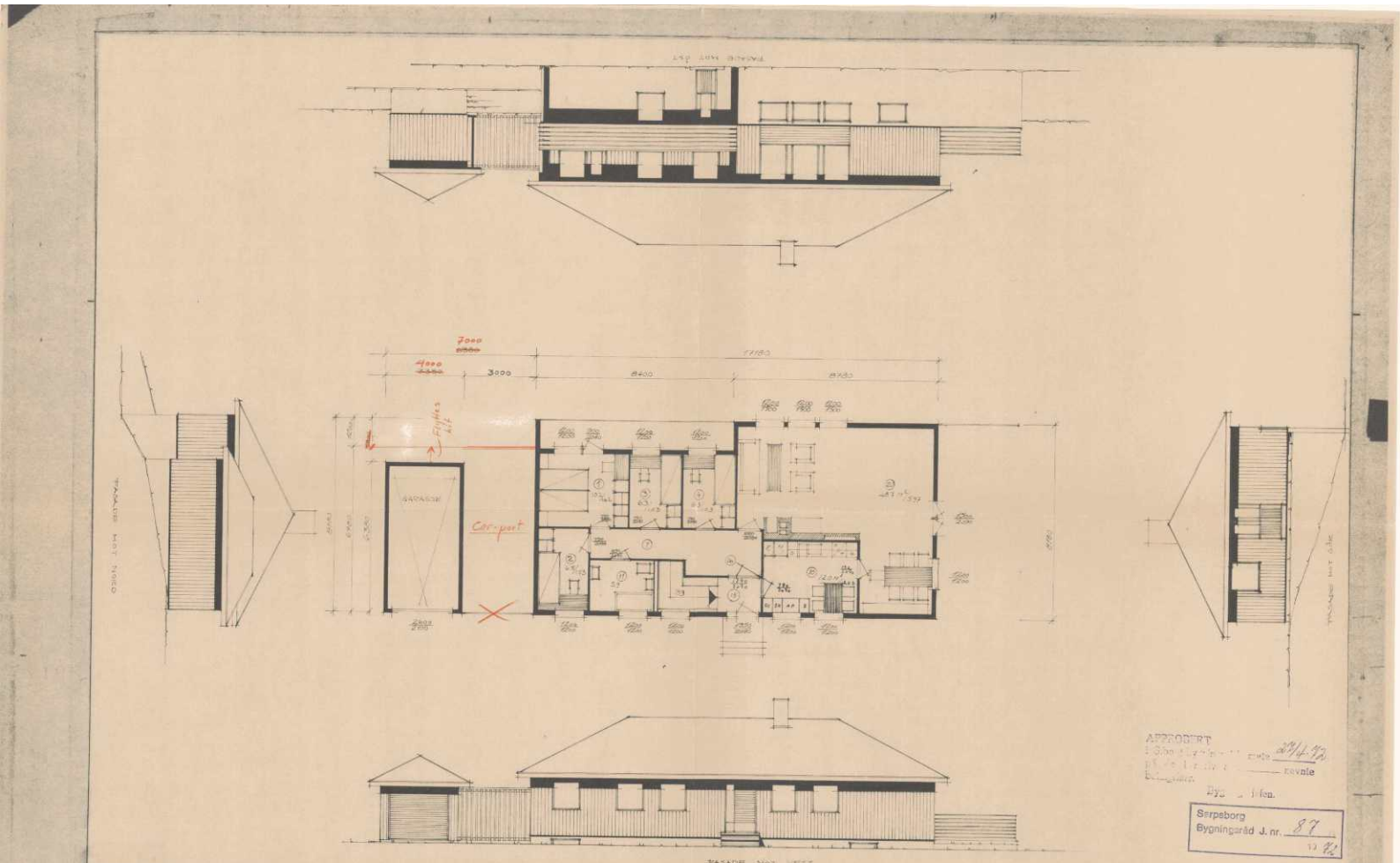
Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 384
19 71

22	DUSJ				
25	VASKEROM				
26	HOL				
33	KJØL				
28	HOBBYROM				
29	SOVEROM				
36	FYRROM				
38	KJELLERTRAPP				
15	VP				
17	HALL				

IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.
		REV 17/11-71		H. Sydland
		REV 18/10-71		H. Sydland
		GR.SP. G7512		

BYGGHERRE: BJARNE ØSBERG
BYGGEPLASS: TOMT NR 10 OLSOCK KJELAND
G.BLOCK WATNE
TELEFON 83980 - SANDNES
TEGN. H. Sydland
KONTR.
MÅL 1:100
DATO 17/10-71
KUNDE NR.
TEGN. NR. BW2- 2675 12

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G.Block Watne A.s ikke medvirker i.



APPROBERT
[illegible] dato 23/4-72
[illegible] revnle
Byg[illegible]tilsyn.

Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 87
13 71

ITEM NR.	ANTALL	DATO	SIGN	ENDRINGEN GJELDER		ITEM NR.	ANTALL	DATO	SIGN	ENDRINGEN GJELDER				

NETTO AREAL 16.8 × 7.8 = 131.04 m²
8.4 × 1.2 = 10.08 "
128.96 m²
+ KJELLERSTUE OG SOVEROM 40.30 "
BRT 169.26 m²

REV	26/1-72	J. Eriksen												
REV	13/1-72	J. Eriksen												
REV	19/1-71	J. Eriksen												
REV	18/10-71	J. Eriksen	15 VINDFANE											
REV	13/10-71	J. Eriksen												

TEGN. NR.	62512	DATO	13/10-71	SIGN.	K.E.	KONTR.	ENDRINGEN GJELDER							

BYGGHERRE
BJARNE ROBERG

BYGGEPLASS
RABBEN 3 KVEKANE

BLOCK 131+

G.BLOCK WATNE
TELEFON 64080 · SANDNES

TEGN
KONTR
MÅL 1:100
DATO 26-12-70

KUNDE NR

TEGN NR.
BW 2 - 24511

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 384/71

Dato for besikt 12/7 1972

Arbeidssted:	Rabben 3
Bygningens art:	Enebolig
Byggherre:	Bjarne Åsberg
Byggemelder:	Block Watne & Borregaard A/S
Ansvarshavende:	Nils O. Hugubakken

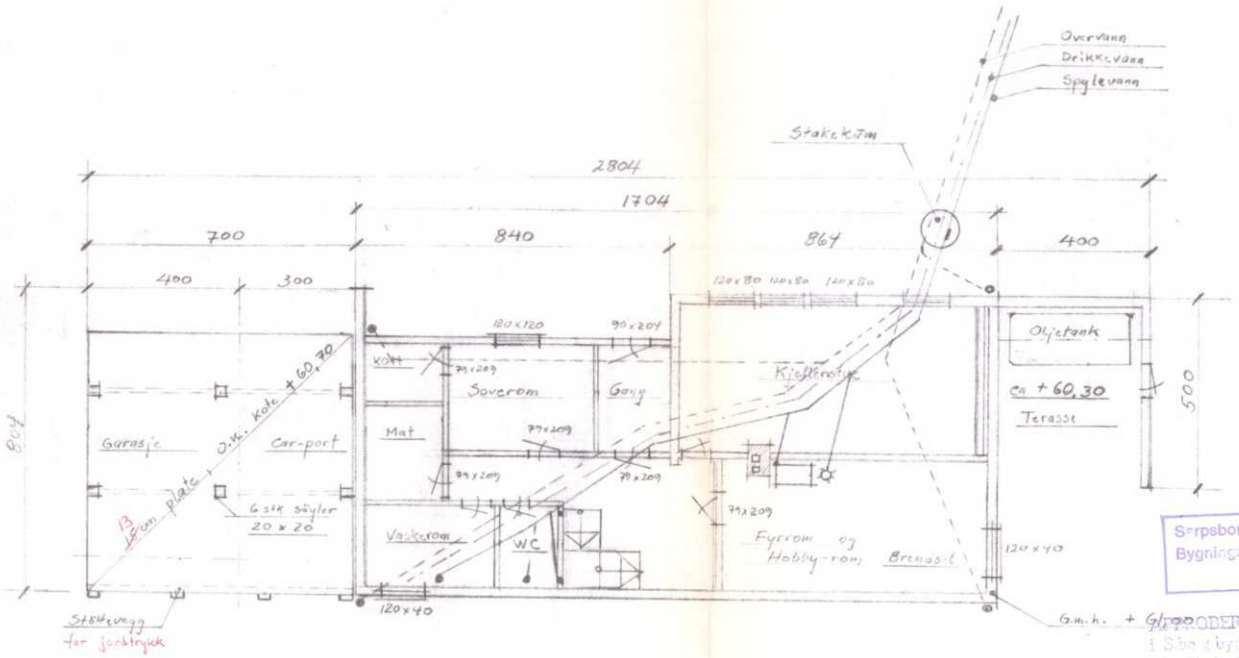
Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 20 / 1 1972 og gjeldende bestemmelser.

Det gjenstår noe puss og innredningsarbeide i kjeller.

Sarpsborg, den 17 / 7 1972

Odd Aarsheim

FOR BYGNINGSSJEFEN



PROSJEKT

I Sbe's byggingsråds møte 29/4-72.

på vegne av _____ ovenfor

Bygningssjefen.

Bjarne Asberg

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 87 / 72

Pos. nr.	Antall pr. enh.	Navn, type, dimensjon	Materiale	Lagernorm/Merkny
		RABBEN 3	Målestokk 1:100	Tegn. 23/10-71 Kfr. G.kj.
		KJELLERPLAN		
		Cote + 58,65	Erstatning for:	
		AKTIESELSKAPET BORREGAARD SARPSBORG	Erstattet av:	

Symbol	Rute	Forandringer/Beskrivelse	Tegn.	G.kj.	Dato
b		Ledning i grunnen inntegn.	Kjø		19/1-72.
a		Høyst avkortet 60 mm	Kjø		4/1-72.

Gruppe

Tilhørende tegninger Nr.

Utskriftsdato: 18.05.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabben 3, 1727 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10052630	289	02.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	8

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.

Utskriftsdato: 18.05.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26667162	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	361844	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rabben 3, 1727 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn		
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.02.2018	Tilsyn	02.03.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26667162

BruksenhetId	27034097	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	145986842	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Rabben 3, 1727 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27034097.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabben 3, 1727 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	3 304,98 kr
Eiendomsskatt	8 667,00 kr
Feiing	1 132,50 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	2 647,15 kr
Sum	**19 421,63 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,00 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%	4 m3	26.94	1/1	0 %	107,75 kr	107,75 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	4 m3	44.92	1/1	0 %	179,70 kr	179,70 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2407600 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 667,00 kr	4 333,50 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	590,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-5 m3	26.94	1/1	0 %	-134,69 kr	-134,70 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-5 m3	41.70	1/1	0 %	-224,63 kr	-224,63 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	9 m3	24.32	1/1	0 %	218,90 kr	109,46 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	9 m3	46.66	1/1	0 %	419,90 kr	209,94 kr
Forbruk vann i fjor	15%	4 m3	24.78	1/1	0 %	99,13 kr	99,13 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	4 m3	41.33	1/1	0 %	165,32 kr	165,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-5 m3	24.78	1/1	0 %	-123,91 kr	-123,92 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-5 m3	41.33	1/1	0 %	-206,65 kr	-206,65 kr
					Sum	**19 747,82 kr**	**9 804,91 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.

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

Utskriftsdato: 18.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabben 3, 1727 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** 770 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 774 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 774 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 4 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/3701
Adresse: Rabben 3
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

enova

Energiattest



Adresse **Rabben 3, 1727 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308932**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **361844**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **3701**
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 **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **232,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **232,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **269,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **277,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 226 kWh**



Rabben 3, 1727 SARPSBORG

Detaljering

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

Rabben 3, 1727 SARPSBORG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: 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 6: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: 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 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: 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 21: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 25: 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 26: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 27: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 28: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 29: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3701		
Utskriftsdato	18.05.2026	**Antall datasett**	52

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

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

5 Berørte datasett

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

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

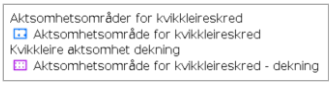
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	12.05.2026



Om datasettet

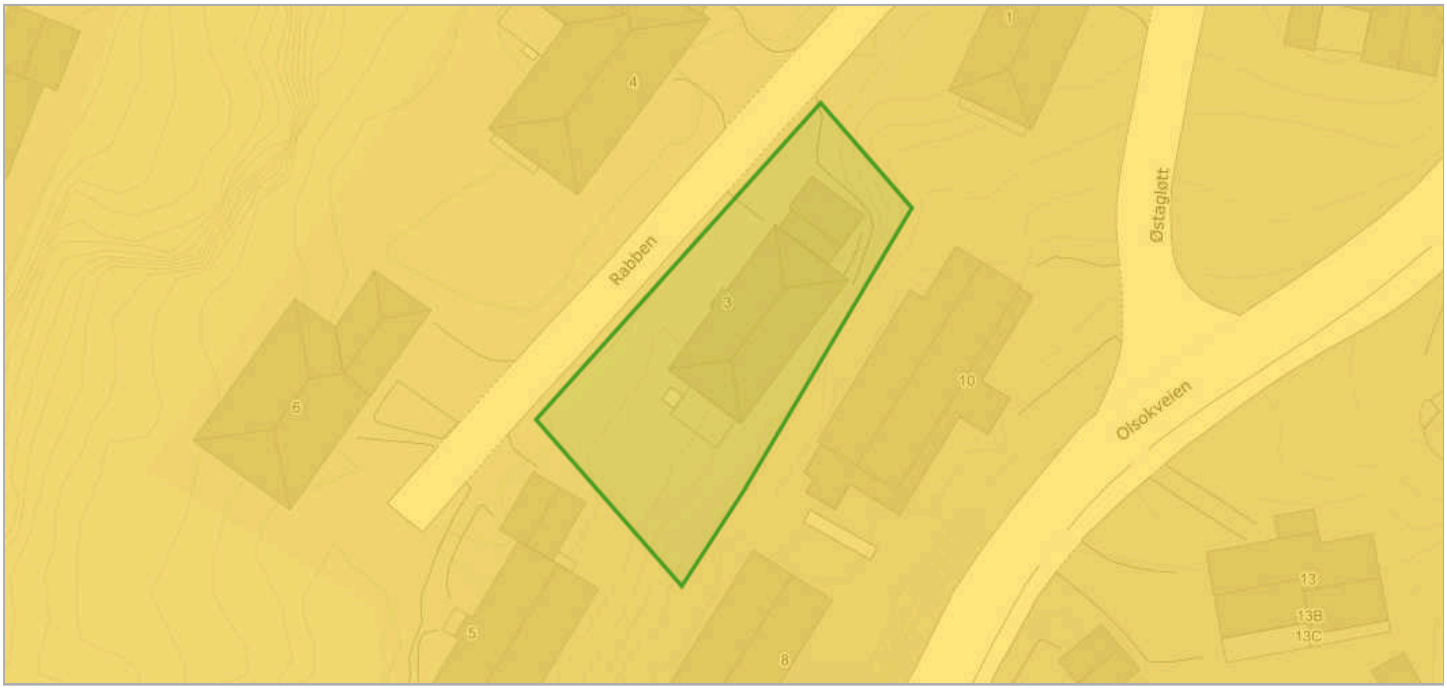
Tegnforklaring



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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.05.2026



Om datasettet

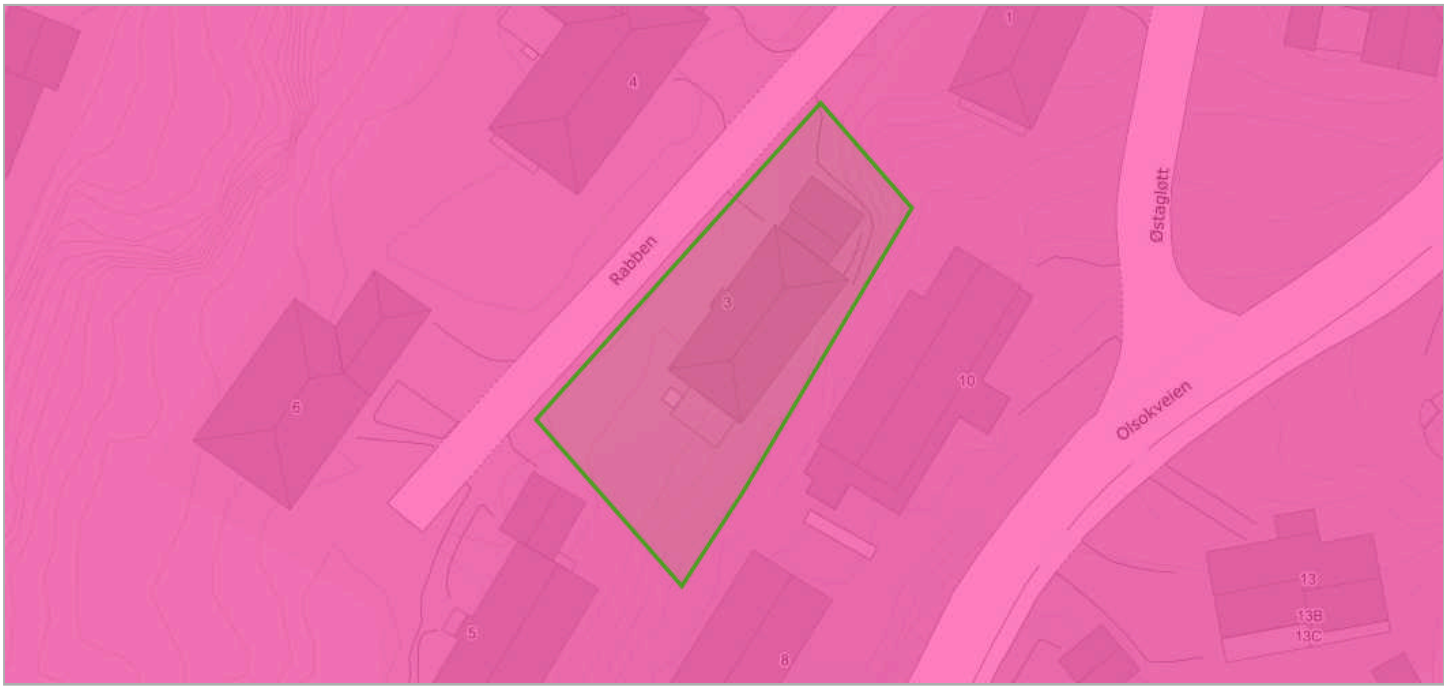
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning

Rabben 3

Nabolaget Kurland - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	21 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 6.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Østagløtt Linje 130	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	11 min 0.9 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	11 min 1 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kurland	7 min
Coop Extra Kurland	7 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	18 min
Vitusapotek Sarsborg	17 min
Sarpsborg Vinmonopol	17 min

SPORT

Sarpsborg fotballk	9 min
Glengsparken sandvolleyballbane	9 min
SATS Sarpsborg	18 min
SKY Fitness Sarpsborg	20 min

«Meget sentralt, men rolig område. Populært.»

— Sitat fra en lokalkjent

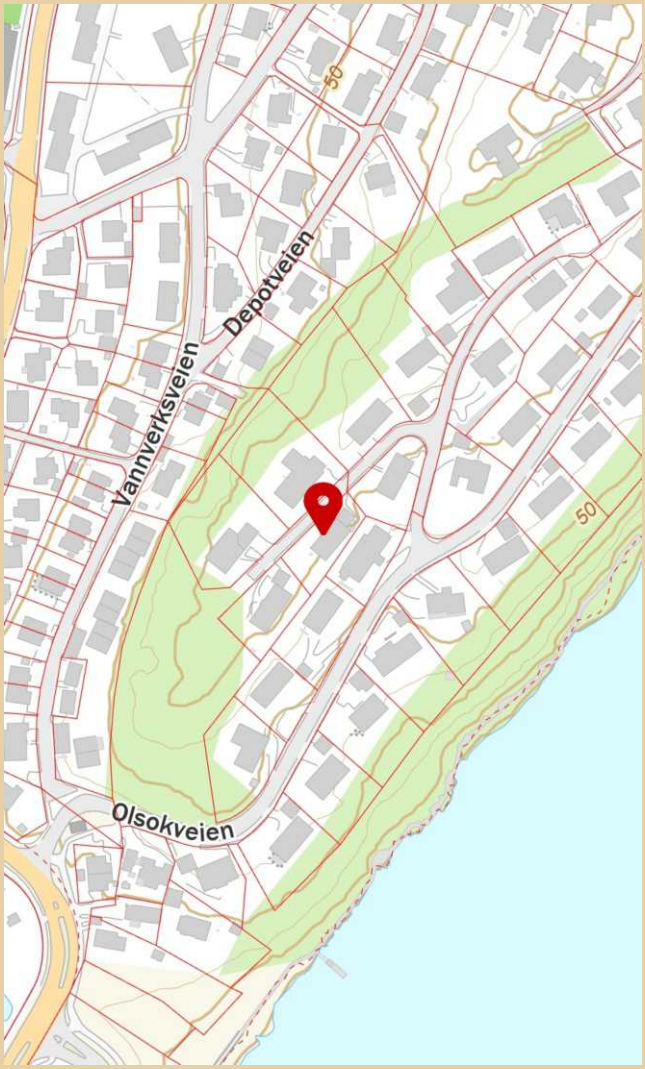
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rabben 3, 1727 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3701, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Martin Stangeland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560

E-post: martin.stangeland@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.
