PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SKOGLIVEIEN 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

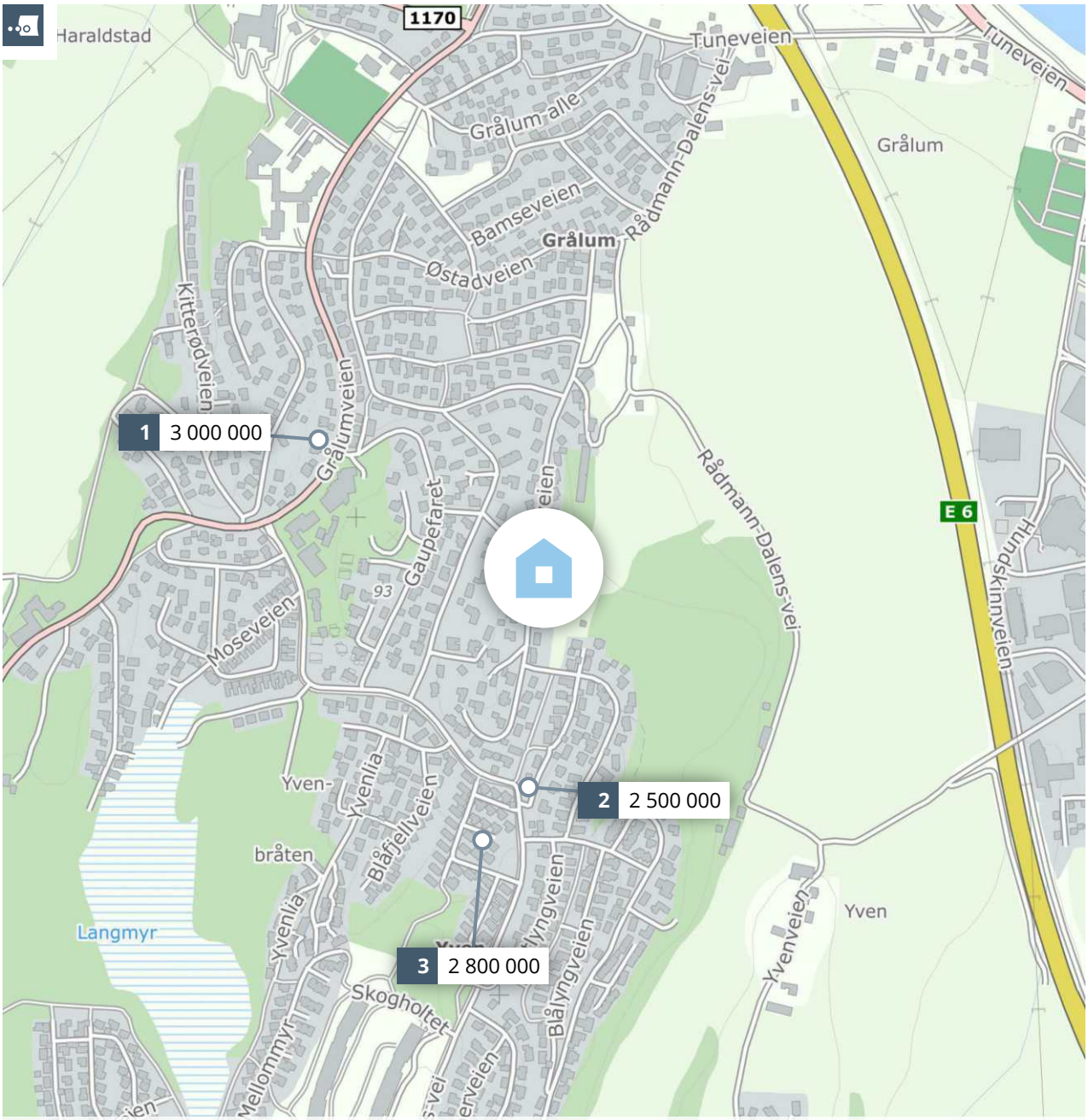
Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGLIVEIEN 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 18.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 2066 BNR 288 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GRÅLUMÅSEN

Verdivurdert til

2 900 000

-	2 900 000	13 876
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	209 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grålumveien 179 0 m² 1962 863 m² 3 sov	19.01.2023	3 500 000	**3 000 000**	0	3 000 000	-
2 Nesleveien 14 125 m² 1887 933 m² 4 sov	13.02.2025	2 890 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**20 000**
3 Fiolveien 4 125 m² 1975 515 m² 3 sov	22.09.2023	3 300 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**22 400**

Skogliveien 39 ligger på en stor utsiktstomt i et populært boområde. Tomten er på nesten 1,1 mål og har utsikt mot byen.

Inneholder:
1.etasje: Entré, 2 stuer, kjøkken, gjestetoalett, bad, 2 soverom
U.etasje: Kjellerstue, boder, vaskerom

Eiendommen har mye plass og god planløsning. Det er gangavstand til skoler, barnehager og butikker. Grålum er et populært boområde i Sarpsborg med sentral plassering i forhold til både Sarpsborg, Fredrikstad og E6. Sykkelavstand til sykehuset på Kalnes.

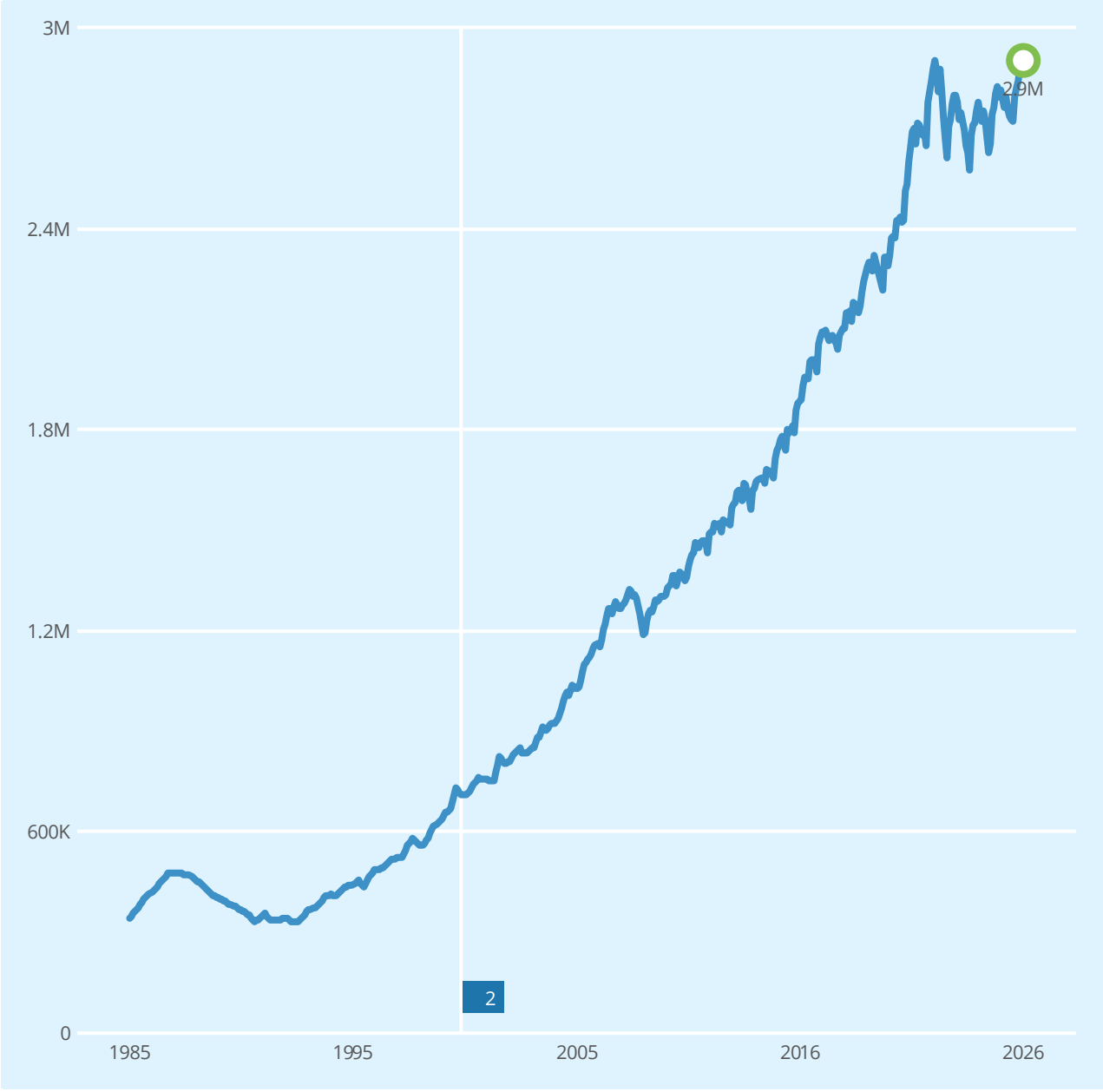
Huset er ikke beboelig slik det fremstår i dag. Bygningsmassen har store skader som følge av manglende vedlikehold. Kjøper må påregne omfattende og total renovering av hus og eiendom.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.03.1986		26.03.1986	-	9 500	-	9 500	3

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

Eneboliger til salgs i 1712 GRÅLUM nå

6
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7.3M
7 075 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Eneboliger solgt i 1712 GRÅLUM siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

6 036 000 Prisantydning i snitt
6 001 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

29 290 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
27 458 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

13 876 Skogliveien 39 Totalpris 2 900 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM
SARPSBORG kommune
gnr. 2066, bnr. 288

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 25.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1639 **Eiendomsverdi ref nr:** YB5749

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er angrepet av rotter og det er avføring, skader og stram lukt i boligen. En nærmere kontroll av skadedyrbekjemper anbefales og ytterligere undersøkelser av skadeomfang bør utføres.
Takkonstruksjonen rundt pipe er utett og det kommer vann inn i takkonstruksjonen og videre ned i stuehimling. Det er synlige fuktskader og soppdannelse i takkonstruksjonen og fuktskader i stuehimling. Det anbefales en kontroll av blikkenslager for å utbedre området hvor det er lekkasje for å unngå ytterligere fukt og råteskader i boligen. Det er vanninnsig i krypkjeller/grovkjeller. Veranda har skjevheter og utbedringsbehov, fare for fallskader ved manglende utbedring/vedlikehold.
Flere av overflatene i boligen har stor slitasje, fuktskader på flere av overflatene, plater og isolasjon med asbestinnhold som krever spesialsanering, våtrom med utvedringsbehov, kjøkken av eldre dato med utbedrings-moderniseringsbehov og hovedsaklig oppgraderingsbehov på de tekniske anlegg som vann, avløp og el -anlegg.

Denne endommen har store utbedringsbehov og det må påregnes store påkostninger(inne og utvendig) for å få eiensommen opp til en normal standard og funksjon.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning og teglforblending.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med saltakløsning.
Bygningen har malte trevinduer med doble glass og med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, kjellerdør,malt dør til salong, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Treveranda med adkomst i fra stue og hage på ca. 30 m².
Betong fra gårdsplass til entré.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett, vinyl, laminat og teppe.
Vegger med malt tapet, malte plater, fliser, malt strietapet, malt mur og mur.
Himling med malte plater og trepanel.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Støpt gulv på grunn og etasjeskille av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.
Rom i kjellergulv av laminat, treppe, fliser og betong. Veggene har plater, tapet, malt mur og mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt med eldre jernsluk, vegger med baderomsplater og malte plater i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, møbel, speilskap, dusjhjørne med glassdører, reflektorovn og naturlig ventilering i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Enkelt vaskerom i kjeller med betonggulv med jernsluk, mur og eternittplater på vegger og eternittplater på vegger.
Utslagsvask av plast, uttak for kaldtvann til vaskemaskin, naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, benkebeslag med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over
 benk, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin og plass til komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vinyl på gulv, respetexplater på vegger og malte palter i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps tappekran og narurlig ventilering i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert oljefyr.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering i fra byggeår.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terreng rundt boligen med plenareal, beplantning og grus.
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Kjellerstue er innredet i et areal som ikke er byggemeldt hos Sarpsborg kommune, trapp er montert i kjellerstue og til peisstue
(ikke i entré som på tegning), matbod og fyrrom har byttet plass og garasje er innredet som et hobbyrom(hundefrisør)
Det understrekes at alle avvik knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg med mer må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Garasje

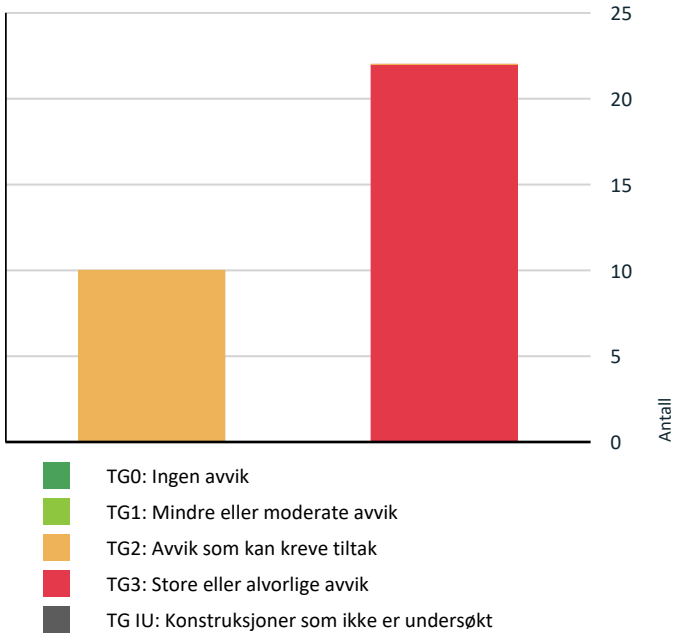
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

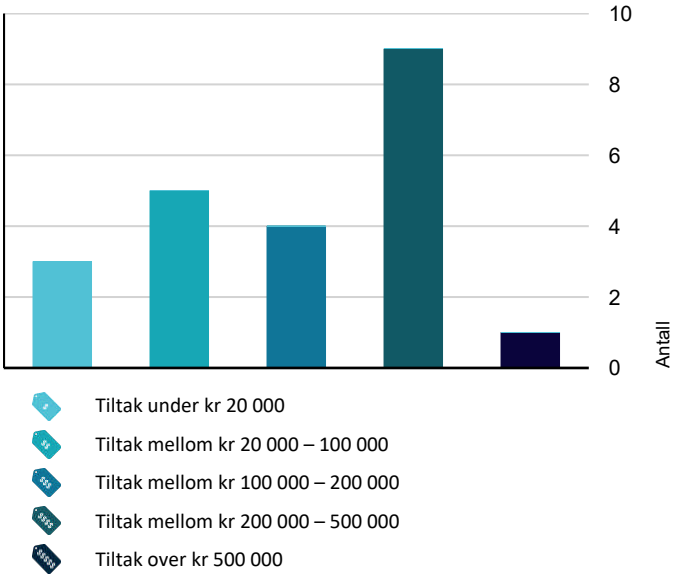
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1968 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8 ---.-	Ingen	Ingen	Ingen
>7,8 men <17 MC%WME verdi	DRY (TØRR)		Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi	RISK(RISIKO)		Gul
>20 MC%WME verdi	WET (VÅT)		Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Årstall er ca.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Sopp og råteskade i deler av undertaket nedenfor pipe.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Eldre tak er mer utsatt for mosevekst, som holder på fuktighet og kan forårsake frostsprengning på taktekke og skape gode vekstvilkår for andre skadelige planter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Taktekkingen må skiftes eller utbedres for å unngå ytterligere fuktinntrengning, sopp og råteskader, manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktdannelse og fører til fukt og råteskader. Dette vil påvirke innemiljøet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er utettheter i områder rundt pipe.
Nedløp er ufullstendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Beslag må skiftes ut.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Beslag rundt pipeområdet må utbedres for å forhindre ytterligere fukt, sopp og råteskader.
For å stoppe vanninntrengningen er det nødvendig å kontrollere pipebeslaget og området rundt pipe. Må sees i sammenheng med taktekking og utbedringer må forventes som en del av arbeidet som kreves for å stoppe vanninntrengningen. Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen.
Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få sikret ferdsel rundt boligen med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en rundsum til å kontrollere/utbedre områder med avvik og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen siktet/i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet. Det bør påregnes utbedring/omlegning av renner, nedløp og beslag ved omlegning av tak.
Renner og nedløp bør generelt vaskes og holdes fri for løv og lignende hver høst og vår.
Manglende overvåkning av tilstand og generelt vedlikehold vil kunne føre til lekkasje og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 **Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning og teglforblending.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Synlig armering i sprekkdannelser i forblendet vegg.
Trepanel med råteskader, mosedannelse, liten spalte for ventilering av kledningen og liten avstand til beslag ol.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader over tid da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få boligens kledning og overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en rundsum til å kontrollere/utbedre områder med avvik og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen siktet/i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet. Manglende Redusert spalte gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Boligen har angrep av rotter og det må kontrolleres for skader inne i konstruksjoner for skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport













TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med saltakløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Spor etter rotte på loft.
Lokale områder med soppdannelse i del av konstruksjon under pipe.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Boligen har angrep av rotter og det må kontrolleres for skader inne i konstruksjoner for skader.
Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av konstruksjonen og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med doble glass og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

De fleste av de eldre vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Eldre vinduer kan har et større varmetap.
Vinduene er i hovedsak fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.
Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av skadeårsak eller utskiftninger. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, kjellerdør,malt dør til salong, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør til kjeller var brutt opp på befaringsdagen og ble platet igjen.
Dører med skade og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

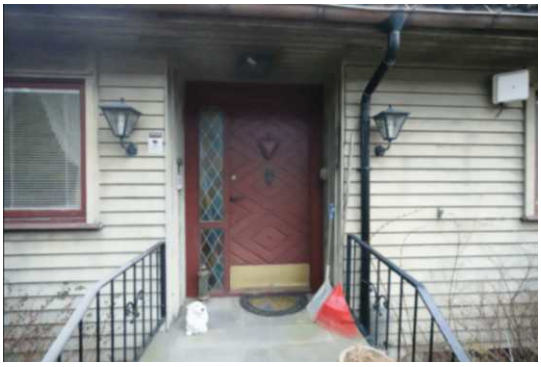
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
• Døren(e) står foran utskiftning.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelser.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.
Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av skadeårsak eller utskiftninger. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treveranda med adkomst i fra stue og hage på ca. 30 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veranda has skjevheter og råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skjevheter bør kontrolleres og utbedres for å forhindre ytterligere skjevheter og skader. En del grønske på terrassebord, det er behov for vedlikehold i nær tid slik at bruks- og levetid opprettholdes.
Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong fra gårdsplass til entré.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett, vinyl, laminat og teppe.
Vegger med malt tapet, malte plater, fliser, malt strietapet, malt mur og mur.
Himling med malte plater og trepanel.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater med fukt, sopp, skader etter gnagere og slitte overflater i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitte og skadet flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for større utskiftninger.

Kostnadsestimat: Over 500 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt gulv på grunn og etasjeskille av trebjelkelag.

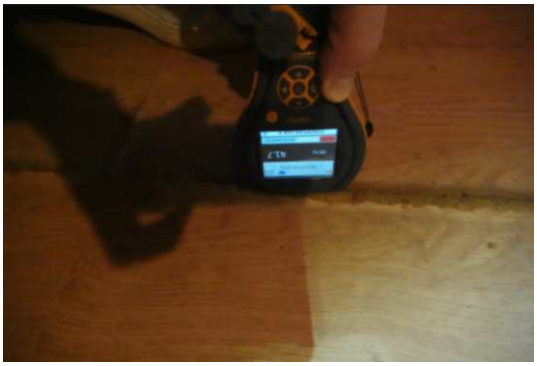
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

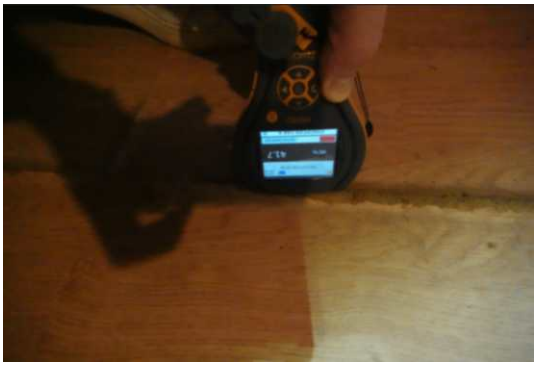
Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden.
Gulv som ikke er fuktsikret gir et grunnlag for kapilærsug som fører til et utslag på fukt.
Gulv i kjeller med fuktskader.
Skjevheter i etasjeskille.
Boligen har angrep av rotter og det må kontrolleres for skader inne i konstruksjoner for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er her registrert forhøyede fuktverdier i overflater i kjeller, det bør gjennomføres en mer detaljert undersøkelse.
Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boliger din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.
Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:
-dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskillen
-bytte av overflater
-fuktsikre betonggulv
-endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.
Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.
Kartlegg utbedringsbehov/årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten. Visse gulv krever en planhet innenfor noen gitte mm. for å opprettholde garantien.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har elementpipe, vedovn og åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg, manglende rehabilitering/vedlikehold vil kunne føre til økt fare for brann, lekkasje og fuktskader.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom i kjellergulv av laminat, treppe, fliser og betong. Veggene har plater, tapet, malt mur og mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

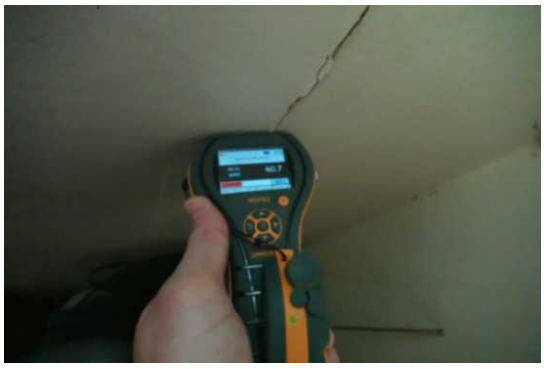
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er sopp og råteskader i kjeller.

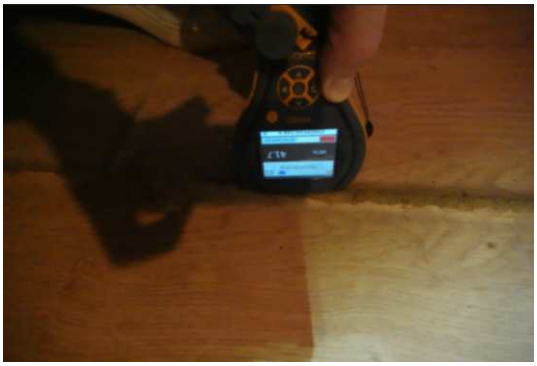
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.
Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i kjelleren underetasjen. Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon. Målinger viser at gulv og vegg har målinger på rødt nivå som betyr fare for dannelse av mugg og sopp som vil føre til et dårlig innemiljø og helseplager.
Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av konstruksjonen, overflater og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konstruksjonen bør sikres mot mus og liknende, skadedyr kan gnage i treverk, ledninger, kabler og vannrør som kan føre til store skader og sjenerende lukt i boligen. Fare for fukt, sopp og råteskade i eldre konstruksjoner mot grunn uten fuktsikring og begrenset ventilering.
Påse at konstruksjonen tilstrekkelig ventilert til en hver tid, eventuellt etabler tilstrekkelig ventilering.
Overflater bør rengjøres.
I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).
Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader.
Grunn bør plastes for å unngå vanndamp fra grunn, vanndamp over tid vil kunne føre til fuktskader og et dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Lokale sår og merker i trapp, samt stedvis knirk.
Normal tid før sliping og behandling av trapper i tre med lakkert overflate er 5 - 9 år.

Konsekvens/tiltak

• Trappen må påregnes skiftes ut.

Bratte trapper kan være vanskelige å navigere, spesielt for barn, eldre eller personer med begrenset bevegelsesevne. Manglende rekkverk og håndløpe øker risikoen for fall og skader. Vedlikehold av trappene bør utføres for å unngå ytterligere redusert levetid.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

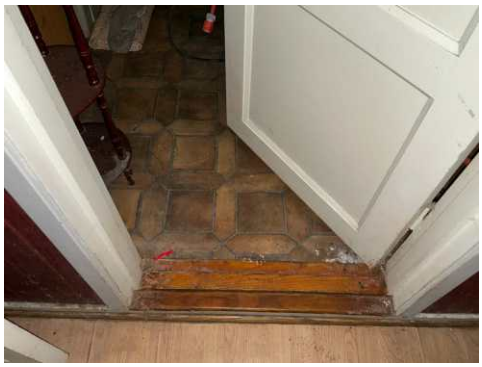
Dører i kjeller er utsatt for fuktig miljø overtid.

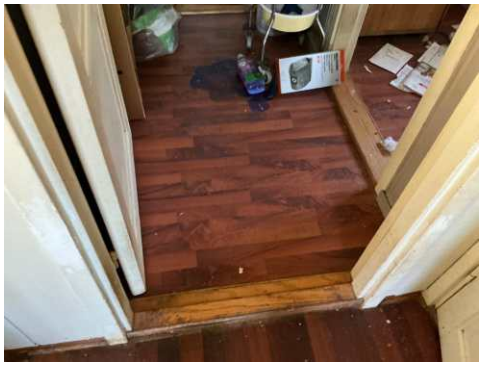
Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.
Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt med eldre jernsluk, vegger med baderomsplater og malte plater i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, møbel, speilskap, dusjhjørne med glassdører, reflektorovn og naturlig ventilering i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ingen tegn til membran, rustdannelse i sluk, missfarging i himling. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.
Påse at fremtidige arbeider bli dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det blir installert dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Enkelt vaskerom i kjeller med betonggulv med jernsluk, mur og eternittplater på vegger og eternittplater på vegger.
Utslagsvask av plast, uttak for kaldtvann til vaskemaskin, naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater med asbest innholdige plater.
Sprekker i overflater, ingen membran.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Et vaskerom uten tilstrekkelig membran på gulv og/eller del av vegg kan blant annet ikke brukes til å vannbelaste direkte på gulv/vegg over tid. Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, benkebeslag med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over
benk, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin og plass til komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få kjøkken med overnevnte avvik skiftet eller satt i stand, men en forespeilet sum til å kontrollere/utbedre områder med avvik og utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få konstruksjonen sikret/i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinyl på gulv, respetexplater på vegger og malte palter i himling.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps tappekran og narurlig ventilering i himling.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mer en halvpart av forventet levetid på toalett og tappekraner forbigått.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak på utstyr, men ut ifra alder kan svikt på utstyr lett oppstå. En jevnlig kontroll av toalett anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør har ofte økt risiko for korrosjon, avleiringer som reduserer vanntrykket, og fare for brudd, spesielt ved frost eller bevegelser i grunnen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Forsert avtrekk bør monteres på våtrom og toalett.
Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.
Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert oljefyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig tegn på brannsikring av anlegget
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Rommet er brannsikret med eternittplater som inneholder asbest, skade på noen av disse platene. Branndør stenges ikke automatisk.
Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette etter 2020.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på anlegget.
• Det må etableres tilfredsstilledne brannsikring av anlegget.

Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom anlegget er tilpasset bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til ombygning, og fyring kan fortsette etter 2020. En nærmere kontroll av eternittplater bør utføres. Asbest krever spesialsanering grunnet fare for helse, det kan lede til flere alvorlige sykdommer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irrsakder på koblinger til berederen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Berederen bør kontrolleres av en rørlegger og utbedringer bør påregnes.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1968

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en elektrofaglig fagperson. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999.

Generell kommentar

Alle hull/innføringer skal ha nippelinnføringer eller være tettet med masse beregnet for formålet. Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering i fra byggeår.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Boligen står på fjell og det er vanskelig å oppnå en fullgod drenering på boliger som er fundamentert direkte på fjellgrunn uten større terrengjusteringer. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Eldre drensrør har overgått til forventede levetid. Vegger mot grunn bør ikke tildekkes eller gjenstander lagres mot yttervegg før konstruksjonen er tilstrekkelig fuktsikret. Det anbefales en jevnlig kontroll av fuktsikring og drenering for å planlegge behovet for en redrenering av boligen for å unngå skader i boligen, man må spesielt være påpasselig når det er innredet til oppholdsrom i en bolig som er bygget med tilleggsdel (bodrom)i kjeller. Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av mangler/defekte deler/skader på utvendig drenering.
Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av fuktsikring av bygget og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.
Nye sprekker eller større sprekker vil kunne tyde på setninger i grunn.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med plenareal, beplantning og grus.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Eldre rør har ofte økt risiko for korrosjon, avleiringer som reduserer vanntrykket, og fare for brudd, spesielt ved frost eller bevegelser i grunnen. Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartleggelse utvendige rør og skjulte rør i boligen. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
• Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes.
Jo eldre tanken blir, desto større er faren for at det ruster hull i den, noe som kan føre til at olje siver ut i rommet/grunnen. Dette kan forurense konstruksjoner, jord og grunnvann over tid, samt gi lukt o konstruksjonen/området.
Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom anlegget er tilpasset bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til ombygning, og fyring kan fortsette etter 2020. En jevnlig kontroll av tank bør utføres for å forhindre en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bil og lagringsplass.

Byggeår
2000

Kommentar

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med støptgulv på grunn.
Yttervegger er kledd med liggende trepanel og taket er av tresperrer takstoler med saltakløsning, tekket med takstein.
Leddport med portåpner og sidedør av tre, samt vinduer i trerammer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/209 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp, Toalettrom, 2 Gang, 2 Soverom, Bad, Rom med servant, Hobbyrom, 2 Bod, Vaskerom, Fyrrom, Kryperom, Peisstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering
Boligen ligger i et etablert boområde og anses som normalt lett omsettelig i denne prisklassen.
Markedsverdien er satt med tanke på en stor usikkerhet angående skader og omfang av rotteangrep.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kitterødveien 19 ,1712 GRÅLUM				21-11-2024	4 500 000	**4 350 000**		4 350 000	**27 188**
	151 m²	1979	3 sov							
2	Yvenbråten 5 ,1715 YVEN				24-11-2024	3 250 000	**3 350 000**		3 350 000	**26 172**
	122 m²	1975	3 sov							
3	Knattåsveien 15 ,1712 GRÅLUM				12-10-2025	4 500 000	**4 450 000**		4 450 000	**25 000**
	148 m²	1972	3 sov							
4	Østadveien 10 ,1712 GRÅLUM				10-10-2024	4 500 000	**4 350 000**		4 350 000	**24 302**
	170 m²	1973	4 sov							
5	Kathinka Kjeves vei 4 ,1712 GRÅLUM				28-01-2026	3 950 000	**4 000 000**		4 000 000	**23 256**
	166 m²	1968	4 sov							
6	Magnus Johansens vei 10 ,1712 GRÅLUM				24-06-2025	4 400 000	**4 200 000**		4 200 000	**22 703**
	169 m²	1972	3 sov							
7	Østadveien 20 ,1712 GRÅLUM				12-05-2024	4 200 000	**4 250 000**		4 250 000	**20 047**
	154 m²	1972	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 850 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 070 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

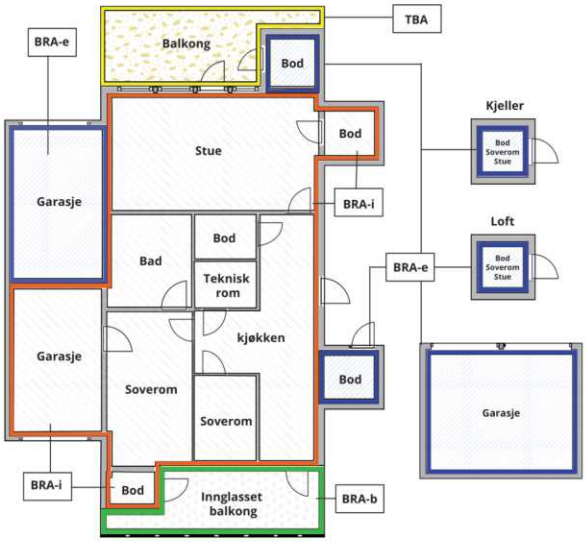
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	125			125	30
Underetasje	84			84	
SUM	**209**				**30**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, trapperom, kjøkken, stue, stue m/trapp, toalettrom, gang, soverom, rom med servant, bad, soverom 2		
Underetasje	Trapperom, hobbyrom, bod, bod 2, vaskerom, fyrrom, gang, kryperom, peisstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kjellerstue er innredet i et areal som ikke er byggemeldt hos Sarpsborg kommune, trapp er montert i kjellerstue og til peisstue (ikke i entré som på tegning), matbod og fyrrom har byttet plass og garasje er innredet som et hobbyrom(hundefrisør)
Det understrekes at alle avvik knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg med mer må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje, bod med adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Henrik Hals	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2066	288		0	1067.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Skogliveien 39

Hjemmelshaver
Karstensen May-Brit Winger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i Skogliveien på Grålum. Velholdt og innholdsrik bolig med fine uteområder og nærhet til alt. Det er laget turløype på Langemyr med merkede løyper. Kort avstand til flere kjøpesenter, nærbutikker og post i butikk. God offentlig kommunikasjon til Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og Østfoldbyene. Kort avstand til Grålum med Badeland, lekeland og butikker. Kort avstand også til sykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.
Det er regulert for bebyggelse på naboeiendom nedenfor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt da dette er et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra brann- og feiervesen			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	
2	25.04.2026	Rapporten er tillagt markedsverdi.
3	25.04.2026	Bilde lagt til

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YB5749

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

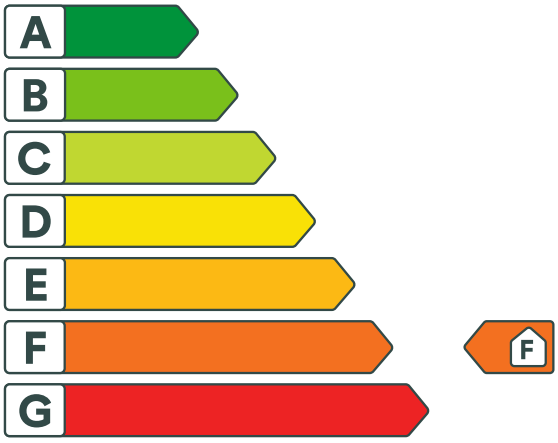
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313429**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13682321**
Gårdsnummer **2066**	Bruksnummer **288**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **209,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **209,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **342,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **354,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 988 kWh**



Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM

Detaljering

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

Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2066/288
Adresse: Skogliveien 39
Dato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1067.8
Etablert dato	11.09.1985	Historisk oppgitt areal	1188
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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2066/288
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2066/288
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	08.05.2018 09.10.2018	18/02242		0105-Mnrmangler, 3003-2081/257, 2066/1, 2066/2, 2066/67, 2066/74, 2066/75, 2066/77, 2066/87, 2066/187, 2066/214, 2066/217, 2066/222, 2066/223, 2066/226, 2066/251, 2066/259, 2066/273, 2066/288, 2066/291, 2066/460, 2066/473, 2066/474, 2066/619, 2080/95, 2081/269, 2082/212, 2082/252, 2082/258, 2082/269
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.05.2018 09.10.2018	18/02242	Tinglyst 19.02.2019	2066/1 (-32519,9), 2066/621 (32519,9) 0105-Mnrmangler, 3003-2081/257, 2066/2, 2066/67, 2066/74, 2066/75, 2066/77, 2066/87, 2066/187, 2066/214, 2066/217, 2066/222, 2066/223, 2066/226, 2066/251, 2066/259, 2066/273, 2066/288, 2066/291, 2066/460, 2066/473, 2066/474, 2066/619, 2080/95, 2081/269, 2082/212, 2082/252, 2082/258, 2082/269
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.11.1985			2066/1 (-1188), 2066/288 (1188)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573688.69	617696.25	0	Ja	1067.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARSTENSEN MAY-BRIT WINGER F291144*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Skogliveien 39

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune

Grunnkrets	2306 Grålumåsen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13682321		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1968
2	18288303		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.10.2000

1: Bygning 13682321: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	184
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	184
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	15.06.1968	15.06.1968	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogliveien 39	H0101	2066/288	184	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	134	0	134	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygning 18288303: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.10.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.05.2000	19.06.2000	
Igangsettingstillatelse	10.08.2000	01.11.2000	
Tatt i bruk	31.10.2000	05.01.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skogliveien 39	-	2066/288	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

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

Utskriftsdato: 11.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2066	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13872/3-%20Bestemmelser%20datert%2004.06.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 068 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 067 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **KPHensynsonenavn** 22069 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22069
Navn	Knattås
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9057/22069%20Bestemmelser%2C%20datert%2007.10.2020%2C%20revidert%2014.10.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_2
	Delareal 1 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS3

Utskriftsdato: 11.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2066	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
69336271	723	31.12.2025	Årsavlesning - stipulert	23

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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2066/288		
Utskriftsdato	11.06.2026	**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)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

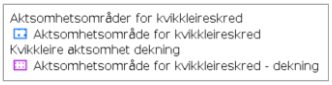
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	10.06.2026



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/)

KVIKKLEIRE (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



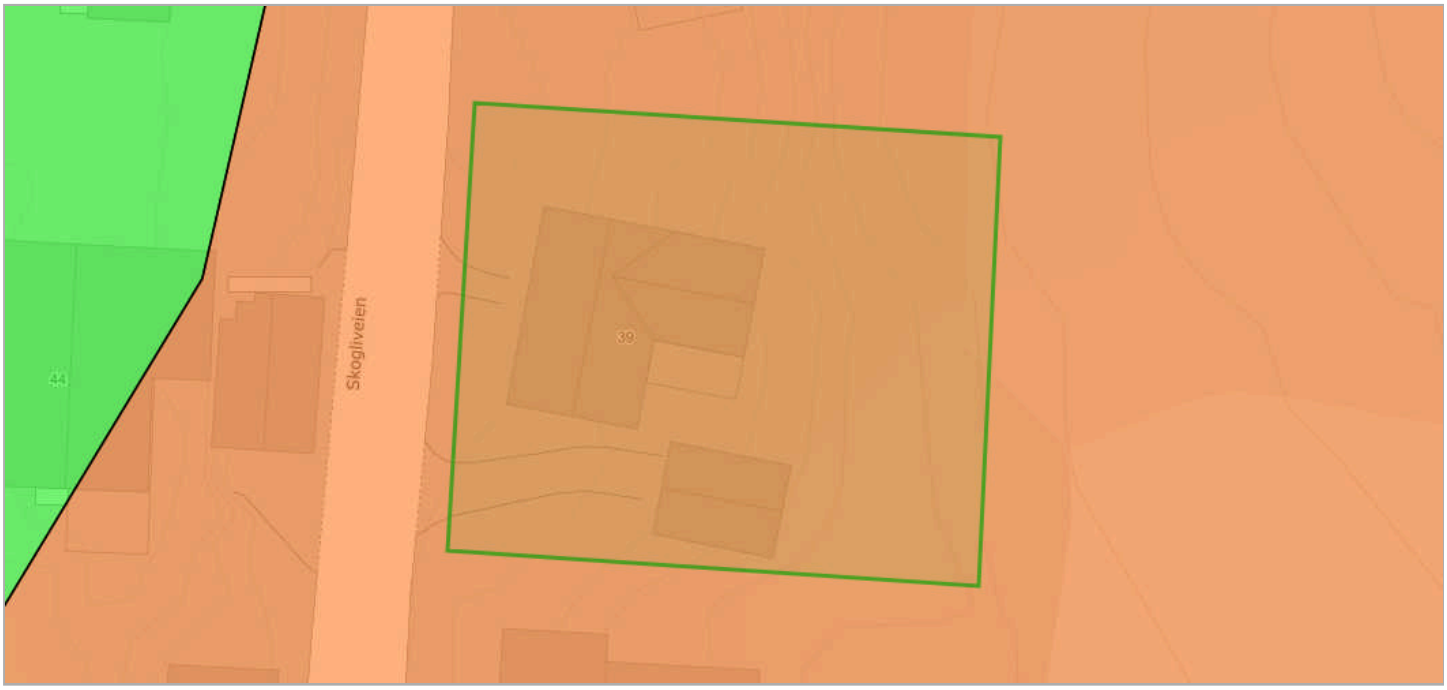
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kvikkleire' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Knattås	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.06.2026



Om datasettet

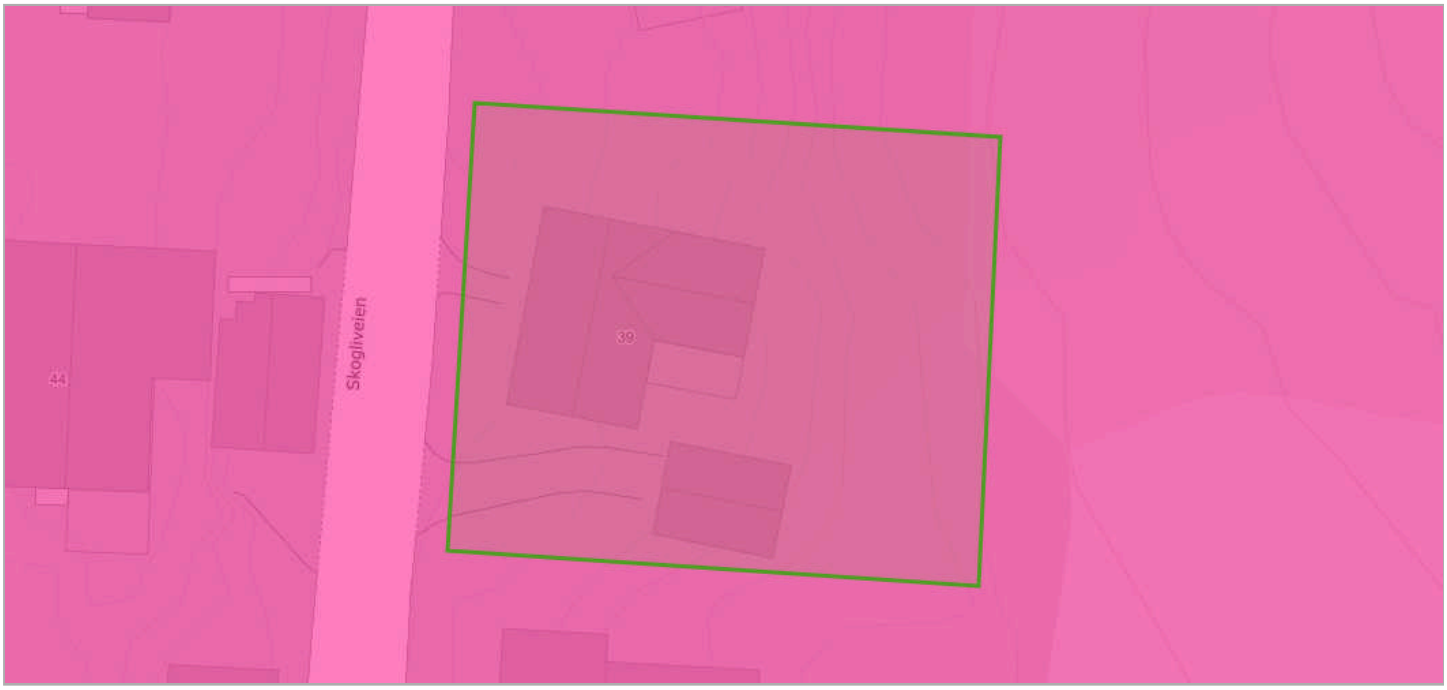
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper 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

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Utskriftsdato: 11.06.2026

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.**	2066	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26842818	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13682321	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM

Situasjon

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

Ildsteder

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

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		29.04.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26842818

BruksenhetId	26888414	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	18288303	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26888414.

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: 11.06.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2066	**Bruksnr.**	288	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogliveien 39, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 945,95 kr
Eiendomsskatt	6 401,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	2 389,29 kr
Sum	**15 972,64 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	1 340,03 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,02 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%	11.5 m3	26.94	1/1	0 %	309,79 kr	309,77 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	11.5 m3	44.92	1/1	0 %	516,64 kr	516,64 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1778300 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 402,00 kr	3 200,52 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,02 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	249,99 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-11.46 m3	26.94	1/1	0 %	-308,70 kr	-308,70 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-11.46 m3	41.70	1/1	0 %	-514,84 kr	-514,84 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	21 m3	24.32	1/1	0 %	510,77 kr	253,63 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	21 m3	46.66	1/1	0 %	979,77 kr	486,53 kr
Forbruk vann i fjor	15%	11.5 m3	24.78	1/1	0 %	285,00 kr	284,99 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	11.5 m3	41.33	1/1	0 %	475,31 kr	475,31 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-11.46 m3	24.78	1/1	0 %	-284,00 kr	-284,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-11.46 m3	41.33	1/1	0 %	-473,65 kr	-473,65 kr
					Sum	**17 888,09 kr**	**8 941,26 kr**

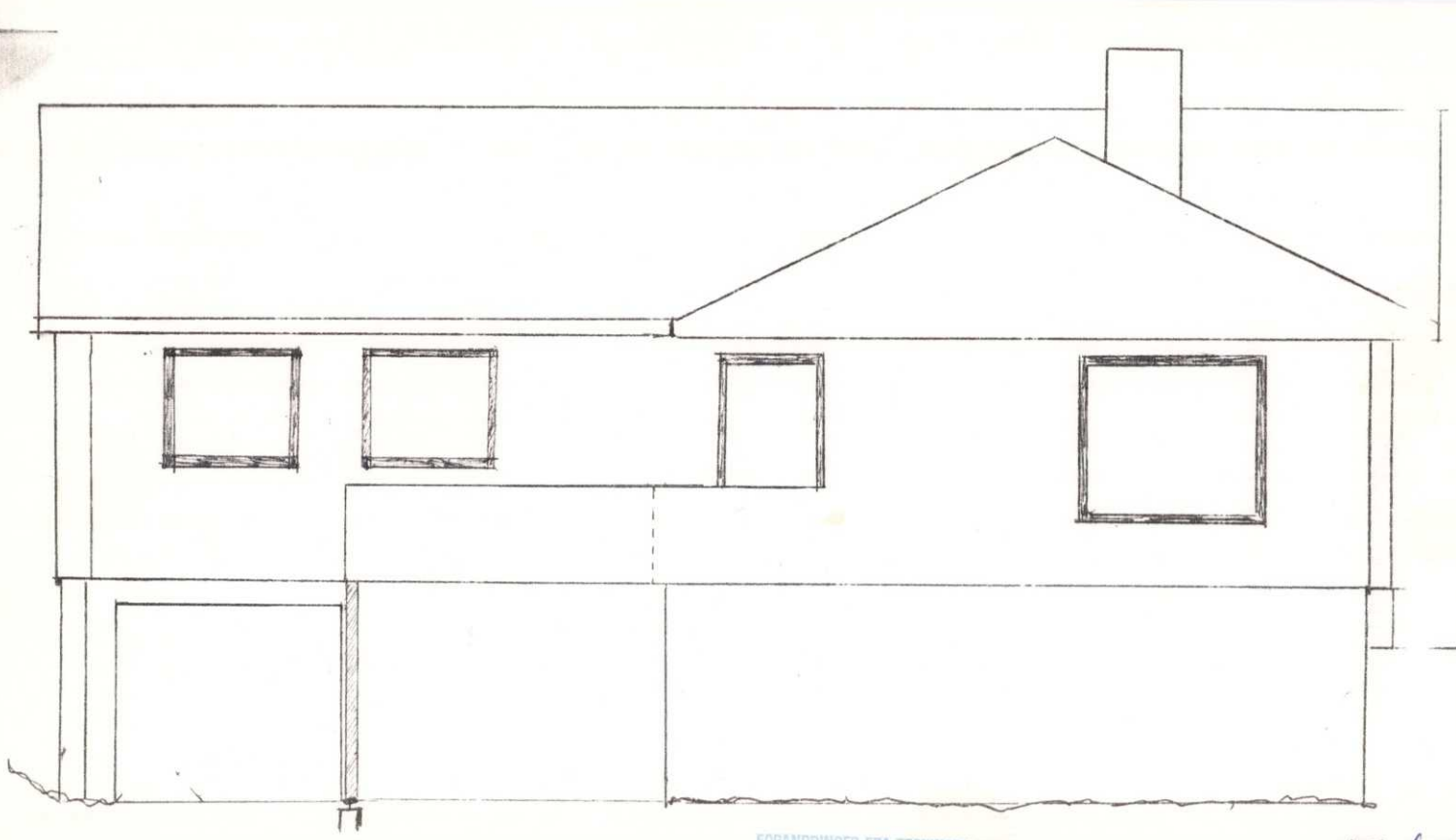
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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.



MOT ØST

Tilbygg

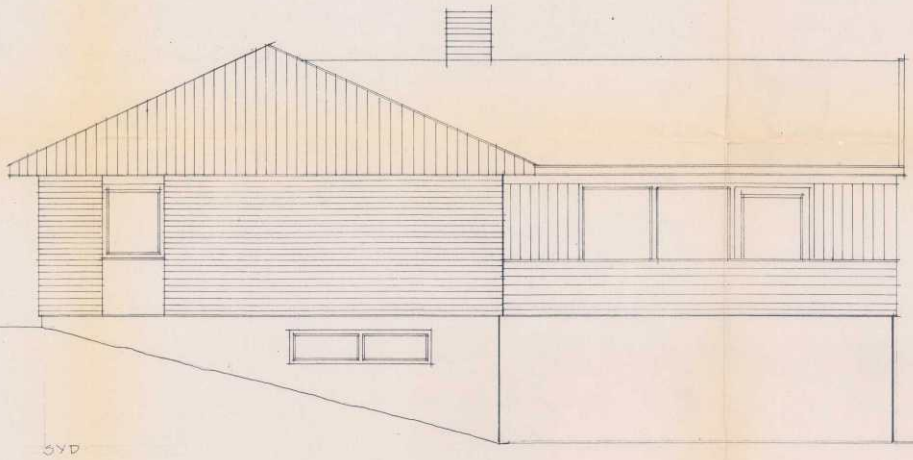
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I TUNE
GODKJENT 3/11 1983 SAK NR. 301/83

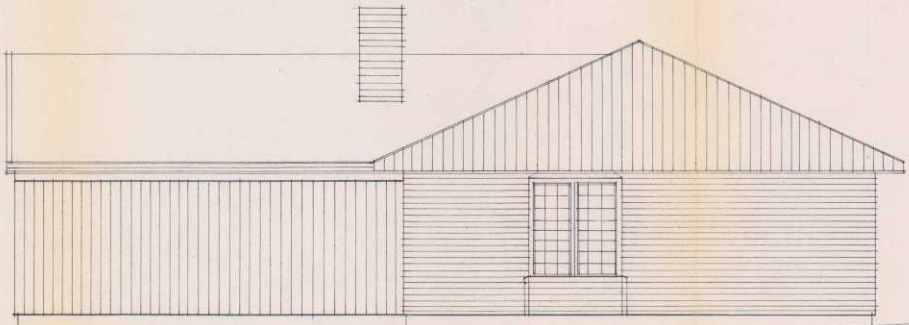
TERJE KARSTENSEN
SKOGLIVN 39
1713 GRÅLUM

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 1/10 1965 SAK NR. 214/65

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN MÅTTE BYGGE-
ARBEIDE MÅTTE STANSES INNTIL GOD-
KJENNELSE AV KOMMUNEARKITEKTEN I TUNE



SYD

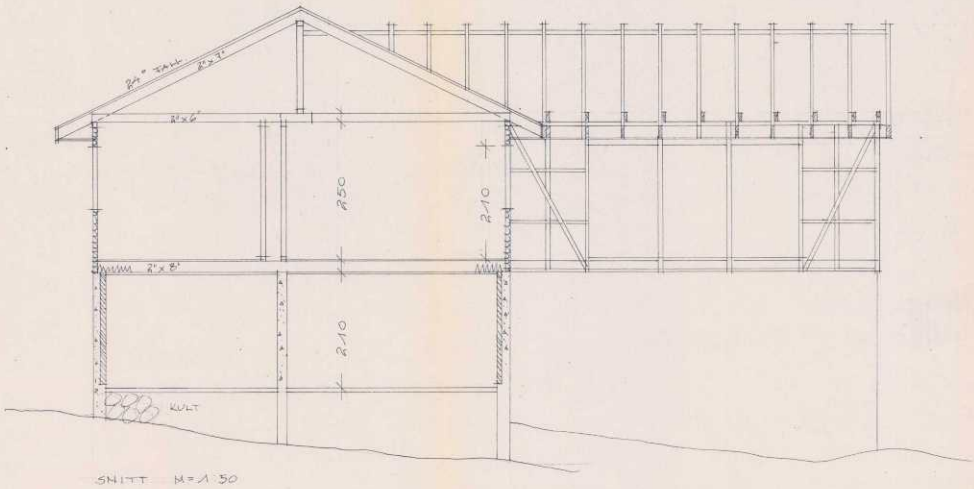


NORD

BYGGH.: FR. RUTH PETTERSEN
ENEBOLIG SKOGHVEIEN 39
TEGN. NR. 3
M = 1:50 GM

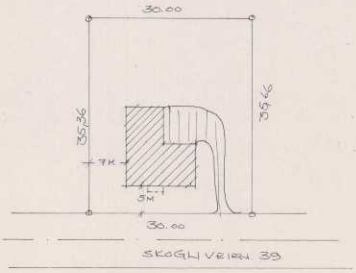
FASADER

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 1/10 1960 SAK NR. 2 43/60



SNITT M=1:50

SITUASJONSPLAN M=1:500

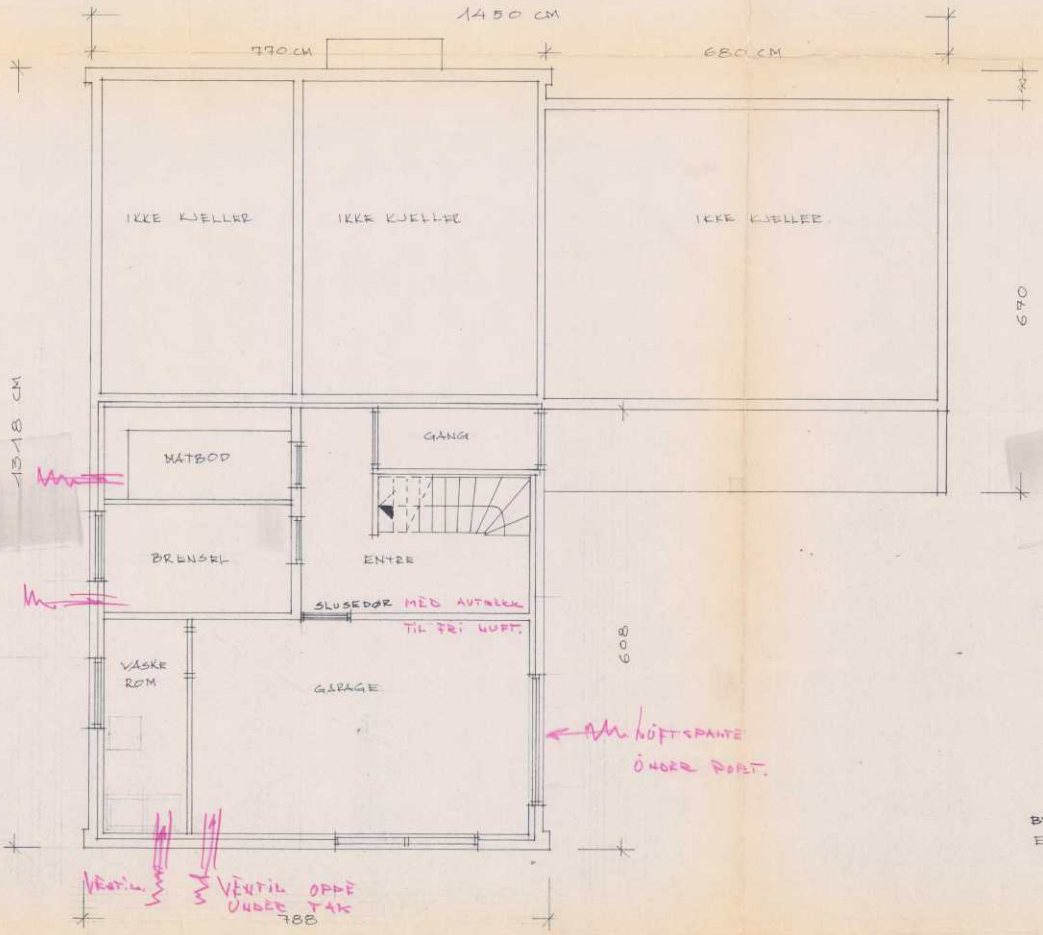


BYGGH. FR. RUTH PETTERSEN
ENEBOLIG SKOGLIVEIEN. 39.
TEGNR 5 M=1:50 OG 1:500 G.M.

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 7/10 1965 SAK NR. 242/65

TUNE BYGN...
GODKJENT ... /

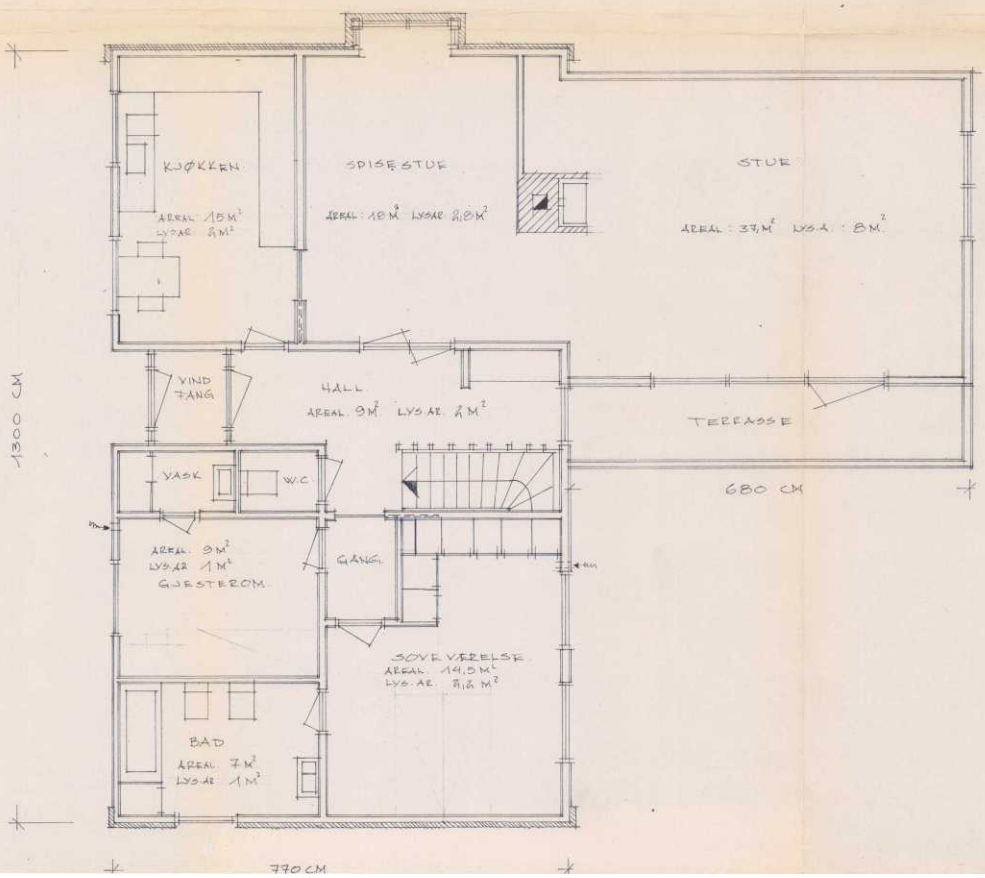
TUNE BYGN...
GODKJENT ... NR. /



BYGGH.: FR. RUTH PETTERSEN.
ENEBOLIG SKOGHVEIEN 39.
TEGN. NR. 2 KJELLER.
M = 1:50. GM.

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 1/11 1965 SAK NR. 344/65

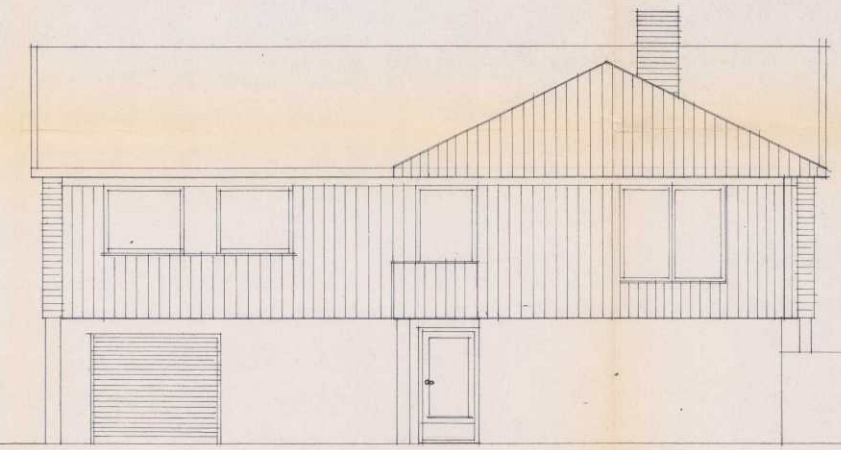
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE M[illegible] ET@ GOD-
KJENNELSE AV [illegible] I TUNE



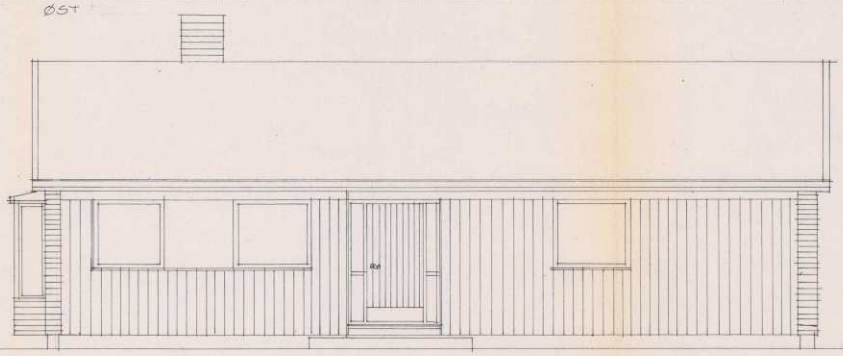
BYGGH.: FR. RUTH PETTERSEN
ENEBOLIG SKOGHIVEIEN 39.
PLAN TEGN. NR. 1

TUNE BYGNINGSR...
GODKJENT ../.. 1960 ... 2423/60

FORANDRINGER FRA GODKJENDT UNDER BYGGE-
ARBEIDET M... ETTER GOD-
KJENNELSE AV KONTROLLINSTANSEN I TUNE



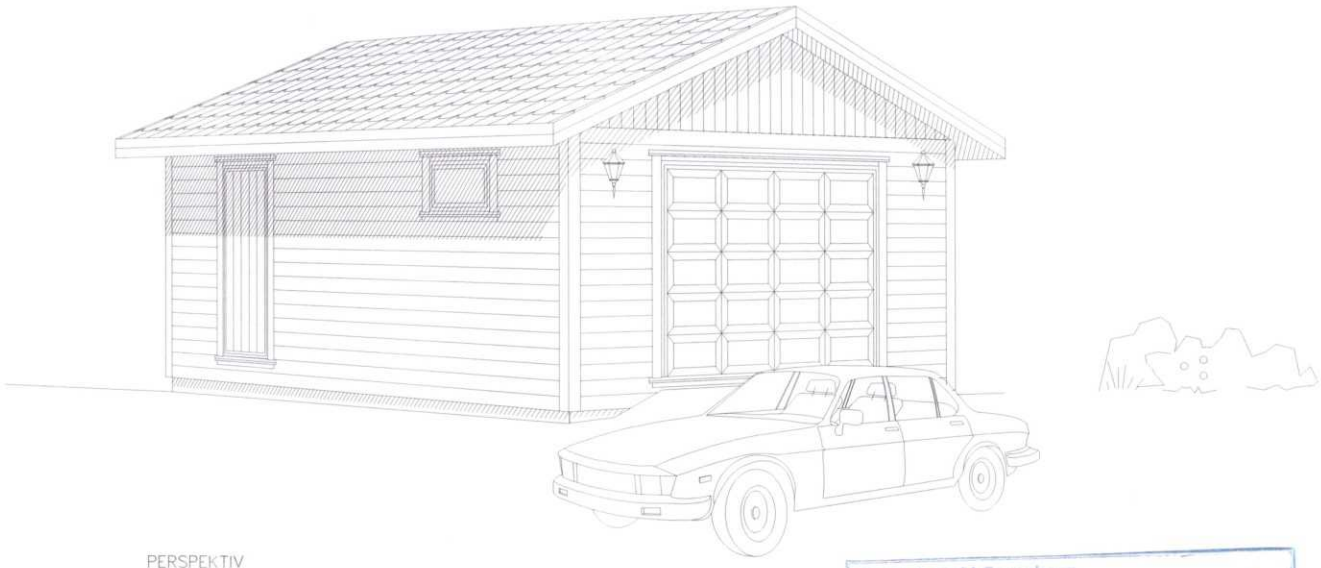
ØST



FASADE MOT VEI

BYGGH.: FR. RUTH PETTERSEN.
ENEBOLIG. SKOGHVEIEN 39.

TEGN. NR. 4.
M= 1:50. G.M.



PERSPEKTIV

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 10.05.2000 sak nr. 001259/2

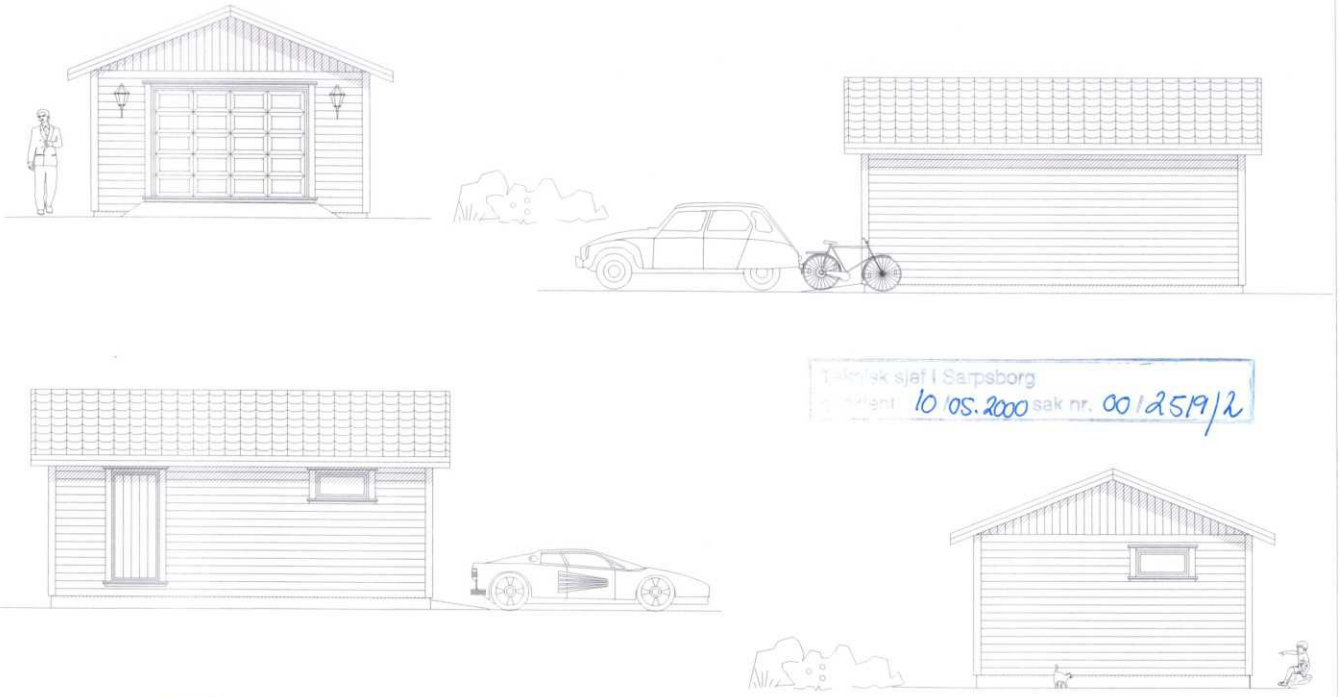
GARASJE

DATA DESIGN SYSTEM

ONSØY BYGG AS
Øyenkilveien 116
1621 Gressvik

Tiltakshaver:	TERJE KRISTIANSEN		
Byggeplass:	SKOGLIV. 39	Dato:	25.08.99
Kommune:	1712 GRÅLUM	Tegn:	LPA
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 100	Prosjekt:	KARST
PERSPEKTIV		Tegnnr:	503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett



Teknisk sjef i Sarpsborg
10.05.2000 sak nr. 00/2519/2



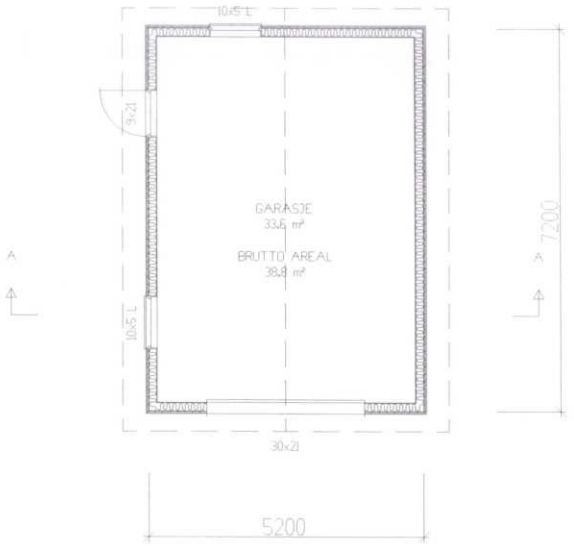
GARASJE

ONSØY BYGG AS
Øyenkilveien 116
1621 Gressvik

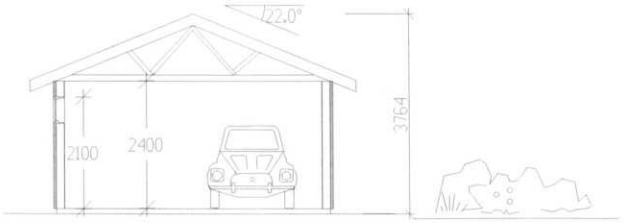
DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:	TERJE KRISTIANSEN		
Byggeplass:	SKOGLIV. 39	Dato:	25.08.99
Kommune:	1712 GRALUM	Tegn:	LPA
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 100	Prosjekt:	KARST
FASADER		Tegningsnr:	502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



PLAN



SNITT A–A

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 10/05.2000 sak nr. 00/2519/2



GARASJE

DATA DESIGN SYSTEM

ONSØY BYGG AS
Øyenkilveien 116
1621 Gressvik

Tiltakshaver: TERJE KRISTIANSEN
Byggeplass: SKOGLIV. 39
Kommune: 1712 GRÅLUM
Gnr: Bnr: Målt: 1 : 100
PLAN/SNITT

Dato: 25.08.99
Tegn: LPA
Prosjekt: KARST
Tegnnr: 501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Skogliveien 39

Nabolaget Grålum/Kalleren - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km	
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km	
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	14 min 1.3 km	
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	8 min 4.2 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 4.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Claudius Linje 4, 137	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	12 min 1.1 km
Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 164 barn	15 min 1.4 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grålum	14 min
Rema 1000 Grålum	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	5 min
Grålum Apotek	14 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Lille grålum	6 min
Skogholtet balløkke	11 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	13 min
SKY Fitness Grålum	16 min

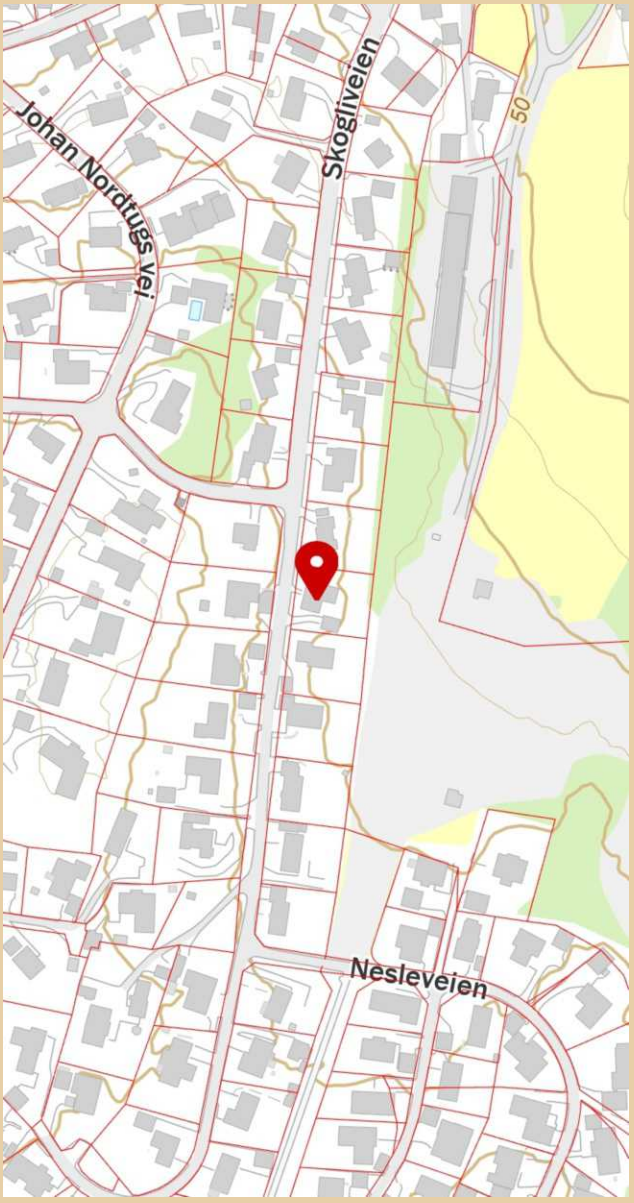
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogliveien 39, 1712 Grålum
Gnr. 2066, Bnr. 288, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

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

E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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