PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GAUPEFARET 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

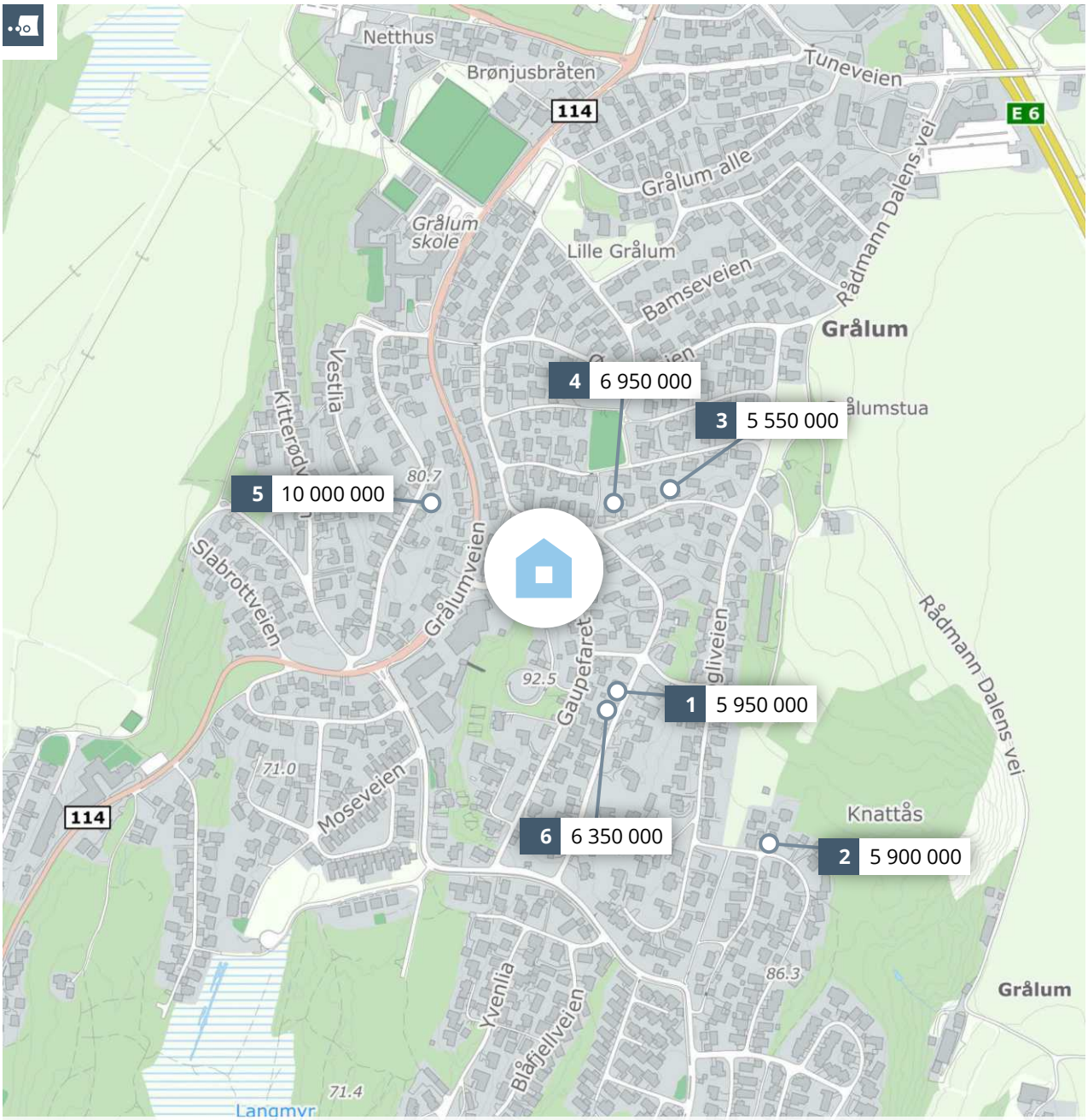
Kommunale opplysninger ink. bygningstegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAUPEFARET 6

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: Magnus Skinnarmo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gaupefaret 6, 1712 GRÅLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 2066 BNR 421 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GRÅLUMÅSEN

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	39 801
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	201 m²	- m²	- m²	87 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Johan Nordtugs vei 20 157 m² 1967 855 m² 4 sov	16.12.2025	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**37 898**
2	Nesleveien 21 221 m² 1984 539 m² 4 sov	13.04.2026	5 500 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**26 697**
3	Knattåsveien 37 188 m² 1971 821 m² 4 sov	16.06.2026	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**29 521**
4	Knattåsveien 33 A 410 m² 1977 902 m² 3 sov	28.03.2025	7 490 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**16 951**
5	Åsveien 14 273 m² 2007 680 m² 4 sov	13.05.2024	10 900 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**36 630**
6	Johan Nordtugs vei 22 313 m² 1967 834 m² 5 sov	05.09.2025	6 900 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**20 288**

Velkommen til en innholdsrik og moderne funkisbolig med gjennomgående god standard og en attraktiv beliggenhet på Grålum. Boligen er betydelig oppgradert i perioden 2019–2023 og fremstår som velholdt med moderne løsninger, gode materialvalg og en praktisk planløsning tilpasset dagens familiebehov.

Boligens naturlige samlingspunkt er den spektakulære takterrassen med jacuzzi og en fantastisk utsikt over Grålum og nærområdet. Her kan du nyte solrike dager og lange sommerkvelder i private omgivelser med lite innsyn. Fra takterrassen er det enkel adkomst via trapp og dør direkte inn til boligens lekre bad fra 2023 – en løsning som gir en ekstra luksuriøs hverdagsfølelse.

Innvendig byr boligen på lyse og romslige oppholdsrom, moderne kjøkken med god skap- og benkeplass, samt hele fire soverom i hoveddelen. I underetasjen finner du en praktisk hybel med egen inngang, perfekt for utleie, ungdom i huset eller besøkende.

Eiendommen har flere flotte uteplasser som gir gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster. Den lettstelte, eide

tomten krever minimalt vedlikehold og gir deg mer tid til å nyte hjemmet og omgivelsene.

Boligen er også oppgradert med blant annet nyere vinduer og kledning, noe som bidrar til et moderne uttrykk og redusert vedlikeholdsbehov i årene fremover. Dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt gjør hverdagen enkel og komfortabel.

Beliggenheten er svært familievennlig med gangavstand til både barne- og ungdomsskole, samtidig som du har kort vei til dagligvarebutikker, servicetilbud, sykehuset og øvrige fasiliteter. For pendlere er nærhet til E6 et stort pluss, med enkel tilgang til både Sarpsborg, Fredrikstad og Oslo-regionen.

Høydepunkter
- Moderne funkisbolig med attraktiv beliggenhet
- Betydelig oppgradert i perioden 2019–2023
- Nytt bad fra 2023
- Fantastisk takterrasse med jacuzzi og panoramautsikt
- Lite innsyn og gode solforhold
- 4 soverom i hoveddel
- Hybel med egen inngang
- Moderne kjøkken og gjennomgående god standard
- Flere flotte uteplasser
- Lettstelt, eiet tomt
- Dobbel garasje
- Nyere vinduer og kledning (Møre Royal)
- Gangavstand til skoler
- Kort vei til sykehus, servicetilbud og E6

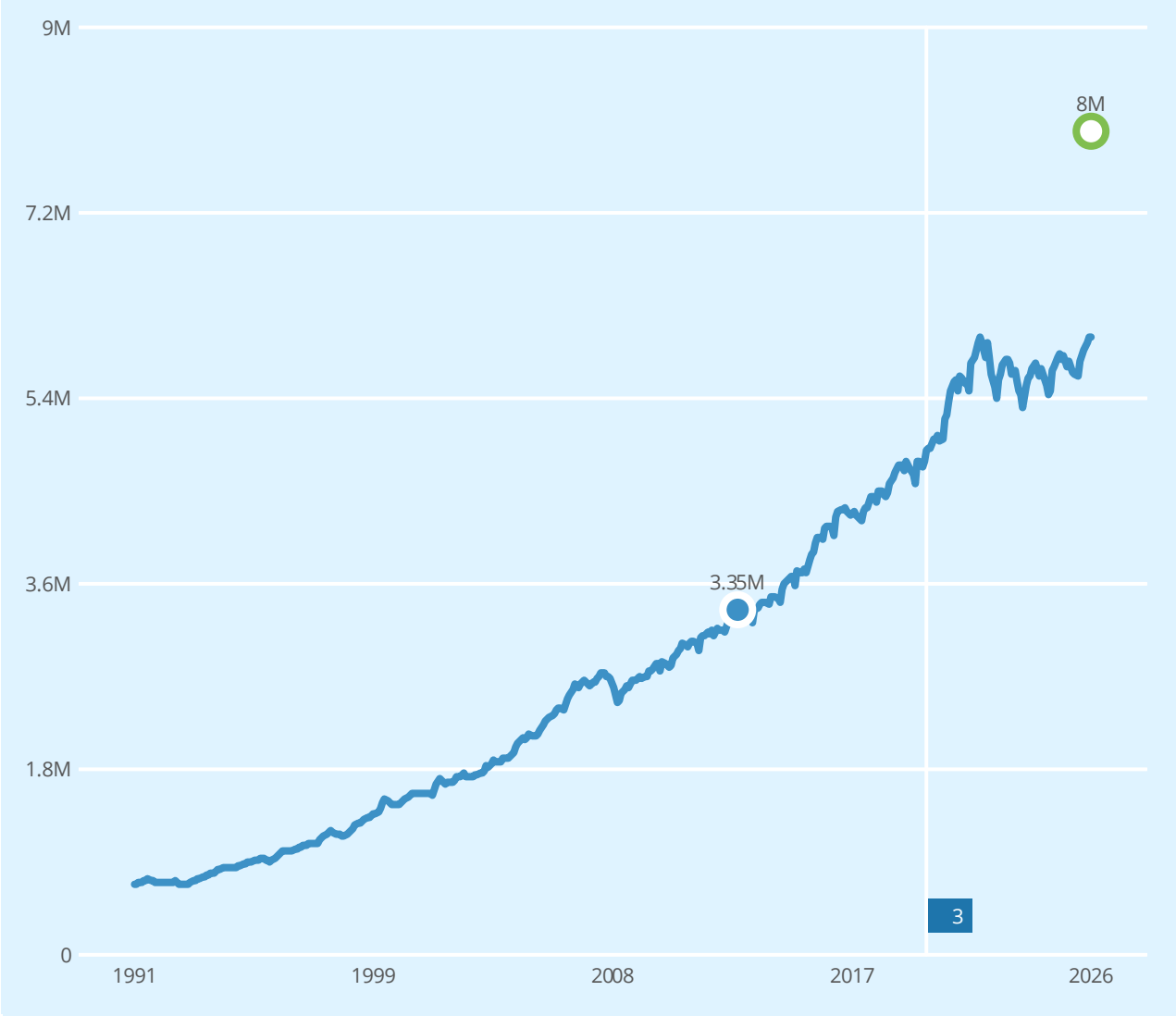
En sjelden mulighet til å sikre seg en moderne og innholdsrik bolig med høy bokomfort, flotte uteområder og en av områdets mest attraktive takterrasser. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag i et veletablert og populært boligområde.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.05.2013	27.05.2013	26.07.2013	3 400 000	3 350 000	0	3 350 000	4
20.12.1991		20.12.1991	-	34 926	-	34 926	5

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

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

Eneboliger til salgs i 1712 GRÅLUM nå

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

39 801 Gaupefaret 6 Totalpris 8 000 000

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig (med hybel/leilighet)
Gaupefaret 6
1712 Grålum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 17/06/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2066, Bnr: 421
Hjemmelshaver:	Thomas Alexander Grasto og Kristina Grasto
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	975,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	33 375,15 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1969

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.06.2026
Forutsetninger:	Vekslende vær på befaringen. Dels nedbør. Boligen var bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Thomas Alexander Grasto og Kristina Grasto
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående og kupert tomt med gruset sti fra veien og opp til inngangsparti. Plenarealer, varierende beplanting, fjell i dagen og naturlig vegetasjon for øvrig på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur og vegger i underetasje er konstruert i lettklinkerblokker som er slemmet/malt utvendig. Dels underetasje og dels krypkjeller under 1.etasje. Etasjeskille er konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med varierende mengder isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel fra 2019/20. Vinduer og balkongdører i 1.etg med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2020. Dør på bad har plastkarm og ramme. Terrassedør i hybel med 2-lags glass fra 2010. For øvrig eldre vinduer med enkle glass, 2-lags glass og blyglass. Eldre tette ytterdører. Pulttak konstruert i tre med kaldt kryploft over store deler av 1.etasje og dels takterrasse. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Hybel i underetasje med intern forbindelse med resten av boligen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har bygningsdeler, rom og installasjoner med varierende alder, utførelse og tilstand. Bad i i hybelen er ikke et komplett våtrom og har også slitasje. Bad fra 2023 i 1.etg har avvik fra tekniske krav med tanke på fall/gulv. Eldre vinduer og dører i u.etasje er modne for utskifting. I krypkjeller anbefales det utbedringer under etasjeskillet og tiltak for bortleding av vann. Grunnmur har behov for vedlikehold og taktekking av alders- og værslitasje. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Luft til luft varmepumper i 1.etg og u.etg.
-Vedfyring i lukket vedovn og åpen peis.
-Det opplyses om elektrisk gulvvarme på bad og toalett i 1.etg, 2 soverom og i treningsrommet i u.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Hybel:
ENTRÉ 1,2m²: tapet, panel, laminat
STUE/KJØKKEN 14,7m²: mdf-plater, panel, vinyl
SOVEROM 6,9m²: tapet/panel, panel, laminat
BAD 2,8m²: våtromstapet, panel, belegg

U.etg:
ENTRÉ 2,6m²: panel, panel, laminat
GANG/TRAPP 7,5m²: panel, panel, laminat
GANG 6,0m²: panel/leca, panel, teppe
BOD UNDER TRAPP 2,0m²: panel, panel, betong
BOD/VASKEKJELLER 5,6m²: murpuss, eternittplater, betong
INNREDET ROM 8,1m²: panelplater, panel, laminat
BOD 8,5m²: leca/tegl, panel, betong

1.etg:
TRAPP/GANG 16,6m²: panel/tapet, panel, parkett
TOALETTROM 2,3m²: våtromsplater, slett hvitmalt, fliser
BAD 4,4m²: fliser, slett malt tak, fliser
SOVEROM VED BADET 12,2m²: mdf-plater, takess, laminat
SOVEROM INNERST 13,1m²: malt platekledning/panel, takess, laminat
SOVEROM MIDT 9,4m²: tapet/mdf-plater, takess, teppe
SOVEROM VED STUE 16,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
STUE 40,9m²: tapet/panel, panel, parkett
KJØKKEN 10,9m²: malt platekledning, malte plater, parkett

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand og deler er fornyet i senere tid. Deler er eldre og med større slitasje.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

VASKEROM:
-Rommet har ikke vanntett sjikt og er opprinnelig ikke et våtrom og kan ikke anses som et våtrom i dag. Det er sluk i gulvet som lekkasjesikring, men sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner (membran/tettesjikt) er ikke etablert. Det er ikke utført full våtromskontroll for vaskerommet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2019/20:
-Tilbygg 1.etg, skiftet vinduer 1.etg, skiftet kledning 1.etg, bygget takterrasse.
-Montert varmepumpe i stue. Dokumentasjon fra Tobbens Varmepumpeservice AS fremvist.

2021:
-Åpnet vegg mellom stue og kjøkken og montert brukt kjøkkeninnredning og tilhørende deler.

2023:
-Rehabilitering av badet til slikt det fremstår i dag. Dokumentasjon fra Kråkerøy Bygg AS, Østlandske Rør AS og Storm Elektro AS fremvist.

2024:
-Montert varmepumpe i inngangsparti. Dokumentasjon fra Tobbens Varmepumpeservice AS fremvist.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	69			10
1.Etasje	132			58
Takterrasse				19
SUM BYGNING	201			87
SUM BRA	201			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		29		
SUM BYGNING		29		
SUM BRA	29			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

U.ETASJE: entré, trappegang, gang, bod under trapp, bod/vaskekjeller, innredet rom, bod, entré hybel, stue/kjøkken hybel, soverom hybel, bad hybel.
1.ETASJE: trapp/gang, toalettrom, bad, 4 soverom, stue, kjøkken.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,05-2,59 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,34-2,46 meter.

TBA:
-Terrasse ved hybel 10m²
-Balkong/trapp 8m²
-Balkong ved stue 16m²
-Terrasse 34m²
-Takterrasse 19m²

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn.
-Dels vegger av lettklinkerblokker og dels uisolerte trevegger med liggende panel utvendig.
-Vinduer med enkle glass og 2 vippeporter.
-Pulttak konstruert i tre. Tekket med taksteinimiterte stålplater uten undertak under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

17/06/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av deler av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I krypkjeller er det synlig fjell og grunnmur direkte på denne.

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i underetasje er konstruert i lettklinkerblokker som er slemmet/malt utvendig.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Overflatebehandling kan påregnes.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring med unntak av ved et lite parti ved treningsrommet. Grunnmursplast her er litt løs og har punktvis utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Ved byggemåte som dette med mur mot fjell så er det vanskelig å hindre vanninntrenging helt, men utvendige tiltak med fuktsikring og tett mur kan begrense innsig i krypkjeller. Tiltak anbefales for å redusere innsig i krypkjeller.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Adkomst til krypkjeller fra luke i den innerste boden i u.etg.

Merknader:

-Det kommer vann inn mellom muren og fjell. Dette gir økt fuktbelastning i krypkjeller og kan føre til følgeskader i nærliggende konstruksjoner over tid. Utvendige tiltak med terrengforhold og fuktsikring kan begrense innsig og det kan gjøres tiltak for å lede vann kontrollert ut av krypkjeller som skadeforebygging.
-Det er flere utettheter på underside av etasjeskillet og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr. Utbedringer anbefales.
-Plater i bunn av etasjeskillet inneholder asbest. Disse utgjør ingen større helsefare ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak påregnes.
-Deler av krypkjeller er begrenset ventilert og dette kan bidra til å opprettholde fuktige forhold. Bedre ventilering bedrer opptørkingsevne i rommet og reduserer risikoen for følgeskader.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger steiner, jord og fjell ved og under muren. Varierende løsninger for taknedløp hvor vann både ledes til rør i grunnen og tut på terreng.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur rundt hele bygget. Tomtens grunnforhold og utforming gjør dette utfordrende, men lokale tiltak på terreng kan få ledet vann bedre bort og begrenset innsig i krypkjeller.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med varierende mengder isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående og liggende panel fra 2020.

Merknader:

-Det er ikke god tetting alle steder i overgang mur og vegg/etasjeskille og vindsperre virker kun å være klemt med musebånd. Forholdene gir risiko for varmetap og kondensproblemer med følgeskader i lukket konstruksjon som konsekvens.
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt i bunnen av alle vegger da deler av spalter er blokkert og deler er for smale. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Enkelte bord har vridninger som øker risikoen for vanninntrenging bak kledning. Vedlikehold med innfesting kan påregnes slik at bordene ligger godt sammen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører i 1.etg med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2020. Dør på bad har plastkarm og ramme. Terrassedør i hybel med 2-lags glass fra 2010. For øvrig er det i underetasje eldre vinduer og terrassedør med enkle glass, 2-lags glass og blyglass. Eldre tette ytterdører.

Merknader:

-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører. Enkelte tar i karmer og trenger justering slik at overflatebehandling skades og motstandsdyktighet mot vann og råte reduseres.
-Det er stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming på både eldre og nyere vinduer og dører. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede og utbedringer kan påregnes.
-De eldste vinduene og dørene har utløp forventet brukstid og slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte. Utskiftning kan påregnes.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruert i tre med kaldt kryploft over store deler av 1.etasje. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2. Forhold knyttet til takterrasse er beskrevet i punkt 5.1.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg av ukjent alder. Inspisert på taket.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. Stedvis pløser og ujevnheter er også alderssymptomer som tilsier at det kan planlegges utskiftning.
-I overgang fra tekking til skorstein og luftehatter så er det svekkelser som øker risikoen for vanninntrenging med følgeskader som konsekvens. På oversiden av skorstein så samles det også litt vann og dette øker slitasje og fuktbelastning over tid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt kryploft fra nedfellbar luke og stige. Inspisert der det ligger lemmer og er fremkommelig høyde.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Deler av isolasjon er mangelfullt tilpasset i konstruksjonen og dette kan føre til varmetap i underliggende rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TERRASSE HYBEL 10m²:
Utgang fra stue i hybel til terrasse som er innfestet i bygget og anlagt på pilarer mot søylesko i terreng.
-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG MED TRAPP TIL TAKTERRASSE 8m²:
Utgang fra gang og bad til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på pilarer mot søylesko i terreng og støpt fundament.
-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Begrenset mulighet for kontroll av avrenning på plater i bjelkelaget.

TERRASSE VED STUE 34m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger nære terreng. Understøttet av søylesko og trepilarer mot terreng.
-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

BALKONG VED STUE 16m²:
Utgang fra stue til støpt balkong på støpte søyler mot terreng. Flislagt gulv.

TAKTERRASSE 19m²:
Trapp fra balkong til takterrasse med tilfaregulv over tekking. Dels tett rekkverk og dels glassrekkverk.
-Kontroll av tekking, fallforhold og oppbygning av konstruksjoner med tanke på ventilering kunne ikke utføres slik takterrasse er bygget og løsninger er ikke dokumentert. Eventuelle avvik her kunne ikke avdekkes. Det opplyses at vann ledes til takrenne og taknedløp.
-Det opplyses at sluk på taket er installert for tømming av boblebadet og ikke for regnvann. Sluket er derfor lukket med plastlokk når det ikke benyttes.

Merknader:

-Støpt balkong ved stue har avskallinger og blottlagt armering. Dette vil svekke stabiliteten over tid og utbedringer kan påregnes.
-Støpt balkong med fliser har lite fall i ytre del og vann blir liggende. Dette har ført til bom og sprukne fliser og ytterligere skader vil oppstå over tid. Utbedringer kan påregnes.
-Understøtting og konstruksjon for terrasser ligger stedvis tett mot terreng og dette øker risikoen for råteskader og svekket stabilitet over tid.
-Deler av trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk på terrassen på baksiden av huset har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Bad fra 2023 med fliser på vegger og slett malt tak.
-Avtrekksvifte montert og det er tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med glassvegg og glassskyvedør mot dusjhjørne
-Vegghengt toalett hvor synliggjøring av eventuelle lekkasjer opplyses å synliggjøres ut mellom vegg og toalettskål.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Bad fra 2023 med flislagt gulv. Slukrenne er plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør.

Merknader:

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne. Vann som blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og da skal membran gå minst 15mm over ferdig gulv ved dør og dette er ikke utført her. Risiko for lekkasjer ut av rommet med følgeskader er til stede.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Slukrenne med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble kontrollert uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Det er fremvist dokumentasjon fra Kråkerøy Bygg AS for utførelse og materialvalg.

Merknader:

7.2 Bad hybel

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Eldre bad med vinyltapet på vegger og malt tapet i taket.
-Avtrekksvifte er montert.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri. Overskap med speil
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Tapet har slitasje og er løs fra vegg flere steder. Forventet brukstid har passert.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Avtrekksviften trekker også svakt og forholdene kan være medvirkende til at panel i taket har avflassing. Skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
-Innredning har slitasje og svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader vil oppstå ved videre bruk.
-Rehabilitering av badet kan påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Belegg på gulvet.

Merknader:

-Belegg har stedvis sluppet fra underlaget og dette sammen med øvrig slitasje tilsier at forventet brukstid har passert,
-Det er ikke sluk i gulvet og vann renner mot døren ved test på befaringstidspunktet. Vann liggende på gulv øker slitasje og redusert levetid. Vann som renner mot dør kan renne ut av rommet og føre til følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre bad med vinyltapet på vegger og belegg på gulvet.

Merknader:

-Belegg har stedvis sluppet fra underlaget og dette sammen med øvrig slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Tapet er løs fra vegg og det er ikke tett ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rommet har ikke sluk og kan ikke anses som et fuktsikkert og lekkasjesikret våtrom. Rehabilitering må påregnes.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

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

-Innredning har fronter med imitert trestruktur
-Slipt stein-benkeplate. -Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp
-Komfyrvakt installert.

Merknader:

-Knirk/fjæring i gulv fører til at enkelte skjøter er åpne og risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken er til stede
-Benkeplate har noen avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Stedvis sår og løs laminering på innredning og fronter gir økt risiko for svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.2 Kjøkken hybel

TG 2 8.2 Kjøkken hybel

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble indikert for høyere verdier der gulvet har utettheter.

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

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, platetopp og stekeovn

Merknader:

-Gulvet har utette skjøter og fuktsøk her indikerer høyere verdier enn ved antatt tørre steder. Fukt som blir liggende under gulvet tørker ikke tilfredsstillende og kan føre til mugg/sopp-dannelser.
-Innredning har stedvis sår, avskallinger og påbegynt svelling som kan føre til ytterligere skader ved vasking, vannsøl eller lignende normal bruk av kjøkken.
-Vaskemaskin for klær er plassert på kjøkken. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper som sikring mot større følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Panel, panelplater og lettklinkerblokker på vegger som ligger under/mot terreng. Panel og eternittplater i tak.

Merknader:

-Deler av himling har eternittplater som kan inneholde asbest. Disse utgjør ingen større helsefare ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak påregnes.
-Det er noen skjolder og eldre avskallinger nederst på murvegger og dette er typiske symptomer på fuktopptrekk som følge av ytre fuktpåvirkninger. Forholdene kan eskalere over tid og gi redusert bruksmulighet for disse arealene.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Laminat, belegg og betong på gulv. I treningsrommet er det oppforet tregulv over betong.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Det er knirk og fjæring i det oppforede gulvet i treningsrommet. Dette er en risikokonstruksjon med tanke på innkapsling av fukt, fuktopptrekk og følgeskader og knirk/fjæring kan være symptomer på dette. Ytterligere undersøkelser ved åpning av konstruksjonen anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det var allerede boret hull i vegg mot terreng i treningsrommet og dette ble kontrollert på befaring, samt at det ble målt med hammerelektrode på utvalgte steder.

Merknader:

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

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969-2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av støpejern og av plast. Deler av anlegget er fra byggeår.

-Stoppekran er plassert i bod/vaskekjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det er dokumentert og opplyst om at innebyggede toalettsisterner er fuktsikret med sealingbag og at eventuelt lekkasjevann ledes ut mellom vegg og bunn av toalettskåler.

Merknader:

-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-I toalettrommet som ikke har sluk så skulle det også vært installert automatisk lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer så kan større skader oppstå som følge at vann ikke stenges eller ledes til sluk.
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2017
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2017. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2020 i 1.etasje og luft til luft varmepumpe fra 2024 i u.etasje.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Naturlig tilførsel av friskluft. Avtrekksvifter er montert på badene og toalettrom.

Merknader:

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere innmat og automatsikringer i hovedbolig. Sikringspanel med automatsikringer i hybel. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Se beskrivelse på faktura. Utført av Minel Klavestad Installasjon AS, datert 20.08.2024.
-Feste eksiterende inntaksboks på yttervegg. Ryddet opp i kabler på vaskerom. Bokset kabel på yttervegg. Byttet bryter i trapp ved utgangsdør til takterrasse. Hengt opp lampe i gang og på en pleid pille. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 03.01.2025.
-Elektroarbeider i nytt bad. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 28.03.2023.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn utført 26.08.2010
-Ingen åpne avvik registrert.

Merknader:

-2 kurser i sikringsskapet er ikke oppført i kursfortegnelse og er ikke nummerert. Eventuell feilsøking og stenging av riktige kurser ved vedlikehold/endringer blir utfordrende ved manglende merking av kurser.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til siste godkjente tegninger så er det gjort enkelte endringer på fasader hvor det blant annet er tegnet kledning på flere murvegger.
-Treningsrommet er tegnet som disponibelt rom og dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Overbygg på del av terrassen er ikke vist på tegninger.
-Det er tegnet et tilbygg til vaskerommet som ikke er bygget.
-Planløsning og bruk av rom i hybel er kun vist på opprinnelige tegninger fra byggeår. Disse stemmer med dagens situasjon.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for enebolig i tre. Datert 02.05.1969.
-Tillatelse til tiltak er gitt – Fasadeendring, tilbygg og påbygg til enebolig. Datert 13.05.2020. Det er ikke søkt om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det må søkes om ferdigattest for tiltaket.

SIKKERHET:
-Innvendig trapp har ikke rekkverk og håndløpere som tilfredsstiller tekniske krav og dette gir redusert personsikkerhet ved bruk.
-Utvendige trapper, balkonger og terrasser har ikke rekkverk og håndløpere som tilfredsstiller tekniske krav og dette gir redusert personsikkerhet ved bruk. Takterrasse har tilfredsstillende rekkverk.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes. Ved søknad om ferdigattest for tiltaket fra 202p så bør det vedlegges som-bygget tegninger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. Overflatebehandling kan påregnes. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring med unntak av ved et lite parti ved treningsrommet. Grunnmursplast her er litt løs og har punktvis utettheter. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Ved byggemåte som dette med mur mot fjell så er det vanskelig å hindre vanninntrenging helt, men utvendige tiltak med fuktsikring og tett mur kan begrense innsig i krypkjeller. Tiltak anbefales for å redusere innsig i krypkjeller.
1.2	Krypekjeller
	-Det kommer vann inn mellom muren og fjell. Dette gir økt fuktbelastning i krypkjeller og kan føre til følgeskader i nærliggende konstruksjoner over tid. Utvendige tiltak med terrengforhold og fuktsikring kan begrense innsig og det kan gjøres tiltak for å lede vann kontrollert ut av krypkjeller som skadeforebygging. -Det er flere utettheter på underside av etasjeskillet og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr. Utbedringer anbefales. -Plater i bunn av etasjeskillet inneholder asbest. Disse utgjør ingen større helsefare ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak påregnes. -Deler av krypkjeller er begrenset ventilert og dette kan bidra til å opprettholde fuktige forhold. Bedre ventilering bedrer opptørkingsevne i rommet og reduserer risikoen for følgeskader.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur rundt hele bygget. Tomtens grunnforhold og utforming gjør dette utfordrende, men lokale tiltak på terreng kan få ledet vann bedre bort og begrenset innsig i krypkjeller.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke god tetting alle steder i overgang mur og vegg/etasjeskille og vindsperre virker kun å være klemt med musebånd. Forholdene gir risiko for varmetap og kondensproblemer med følgeskader i lukket konstruksjon som konsekvens. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt i bunnen av alle vegger da deler av spalter er blokkert og deler er for smale. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Enkelte bord har vridninger som øker risikoen for vanninntrenging bak kledning. Vedlikehold med innfesting kan påregnes slik at bordene ligger godt sammen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dører. Enkelte tar i karmer og trenger justering slik at overflatebehandling skades og motstandsdyktighet mot vann og råte reduseres. -Det er stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming på både eldre og nyere vinduer og dører. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede og utbedringer kan påregnes. -De eldste vinduene og dørene har utløp forventet brukstid og slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte. Utskiftning kan påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. Stedvis pløser og ujevnheter er også alderssymptomer som tilsier at det kan planlegges utskiftning. -I overgang fra tekking til skorstein og luftehatter så er det svekkelser som øker risikoen for vanninntrenging med følgeskader som konsekvens. På oversiden av skorstein så samles det også litt vann og dette øker slitasje og fuktbelastning over tid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Deler av isolasjon er mangelfullt tilpasset i konstruksjonen og dette kan føre til varmetap i underliggende rom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Støpt balkong ved stue har avskallinger og blottlagt armering. Dette vil svekke stabiliteten over tid og utbedringer kan påregnes. -Støpt balkong med fliser har lite fall i ytre del og vann blir liggende. Dette har ført til bom og sprukne fliser og ytterligere skader vil oppstå over tid. Utbedringer kan påregnes. -Understøtting og konstruksjon for terrasser ligger stedvis tett mot terreng og dette øker risikoen for råteskader og svekket stabilitet over tid. -Avløp på taksluk på takterrassen mangler løvrist og dette øker risiko for at sluket tettes. Eventuelt overløp kunne ikke lokaliseres og det er ukjent om dette er etablert. Nevnte forhold øker risiko for at vann ikke ledes bort fra taket og konsekvensen av dette kan være følgeskader på tekking og underliggende konstruksjon. -Deler av trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk på terrassen på baksiden av huset har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne. Vann som blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Gulv utenfor dusjhjørne har fallforhold under 1:100 og da skal membran gå minst 15mm over ferdig gulv ved dør og dette er ikke utført her. Risiko for lekkasjer ut av rommet med følgeskader er til stede.
7.2.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	-Tapet har slitasje og er løs fra vegg flere steder. Forventet brukstid har passert. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Avtrekksviften trekker også svakt og forholdene kan være medvirkende til at panel i taket har avflassing. Skader i overliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. -Innredning har slitasje og svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader vil oppstå ved videre bruk. -Rehabilitering av badet kan påregnes.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	-Knirk/fjæring i gulv fører til at enkelte skjøter er åpne og risiko for skader ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken er til stede -Benkeplate har noen avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Stedvis sår og løs laminering på innredning og fronter gir økt risiko for svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
8.2	Kjøkken hybel Kjøkken hybel
	-Gulvet har utette skjøter og fuktsøk her indikerer høyere verdier enn ved antatt tørre steder. Fukt som blir liggende under gulvet tørker ikke tilfredsstillende og kan føre til mugg/sopp-dannelser. -Innredning har stedvis sår, avskallinger og påbegynt svelling som kan føre til ytterligere skader ved vasking, vannsøl eller lignende normal bruk av kjøkken. -Vaskemaskin for klær er plassert på kjøkken. Det bør monteres automatisk lekkasjestopper som sikring mot større følgeskader ved eventuelle lekkasjer.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Deler av himling har eternittplater som kan inneholde asbest. Disse utgjør ingen større helsefare ved å være montert, men ved eventuell demontering, hulltagning eller lignende så må spesielle tiltak påregnes. -Det er noen skjolder og eldre avskallinger nederst på murvegger og dette er typiske symptomer på fuktopptrekk som følge av ytre fuktpåvirkninger. Forholdene kan eskalere over tid og gi redusert bruksmulighet for disse arealene.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det er knirk og fjæring i det oppforede gulvet i treningsrommet. Dette er en risikokonstruksjon med tanke på innkapsling av fukt, fuktopptrekk og følgeskader og knirk/fjæring kan være symptomer på dette. Ytterligere undersøkelser ved åpning av konstruksjonen anbefales.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -I toalettrommet som ikke har sluk så skulle det også vært installert automatisk lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer så kan større skader oppstå som følge at vann ikke stenges eller ledes til sluk. -Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort. -Vaskekjeller har ikke avtrekk. Dette kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad i hybel. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Bad hybel Overflate gulv
	-Belegg har stedvis sluppet fra underlaget og dette sammen med øvrig slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. -Det er ikke sluk i gulvet og vann renner mot døren ved test på befaringstidspunktet. Vann liggende på gulv øker slitasje og redusert levetid. Vann som renner mot dør kan renne ut av rommet og føre til følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg har stedvis sluppet fra underlaget og dette sammen med øvrig slitasje tilsier at forventet brukstid har passert. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Tapet er løs fra vegg og det er ikke tett ved gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rommet har ikke sluk og kan ikke anses som et fuktsikkert og lekkasjesikret våtrom. Rehabilitering må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260111
Addresse	Gaupefaret 6		
Postnr.	1712	Sted	GRÅLUM
Selgers navn	Kristina Grasto		
Selgers navn	Thomas Alexander Grasto		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2013

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

26335965

Våtrom

Initialer selger:
K G
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygd nytt bad i 2023, utført av Kråkerøy Bygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumenter ligger i boligmappa.Tømmer og Flis - Kråkrøy byggElektro - Storm ElektroRør - Østlandske Rør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er oppbygd fra bunn med nytt tettesjikt og membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk ble satt inn av Østlandske Rør.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Varmekabler, lys, avtrekksvifte og stikk utført av Storm Elektro Sarpsborg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FDV i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var tett eller sprukket rør utenfor hus. Gravd opp og byttet til dagens standard av TK Maskindrift.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Byttet originalt avløpsrør fra bruddsted av TK Maskindrift.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

TK Maskindrift.Dokumenter kan fremskaffes

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Tekket under takterrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tecta tak AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sarpsborg kommune krever påmontert stige på flatt tak. Eier har feiiet pipe selv siste år.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe skjevhet i stuegulv. Noe riss i yttervegger i mur/leca

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

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

Terrasser er bygget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kråkerøy Bygg har bygget terrasse (boligmappa)Eier selv (faglært tømrer med Svennebrev) har bygd platting

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var tidligere noe fukt i gulv på treningsrom. Satt opp fotlister med lufting, ikke merket noe siste 8 år

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Forsøk på å lede vann vekk fra mur tilstøtende treningsrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Satt opp mdf på stuevegger i hybel

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt på mer isolasjonen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

Endringer i fbm med oppussing og installasjon av jacuizzy, varmepumper etc

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa.Storm Elektro Sarpsborg og MinEl Klavestad Elektriske er utførende.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ikke nedgravd, men plassert i krypkjeller

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasadeendring og terrasser, vinduer.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybelen er godkjent for utleie i Sarpsborg kommune

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

10-100 målt med egen radonmåler

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kan komme vann gjennom takplater og under vegg fra/mot skråning

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

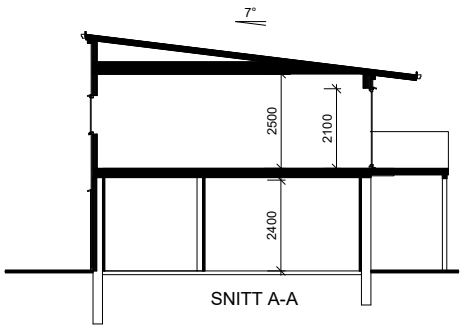
Dato 12.06.2026

Signert av *Kristina Grasto*

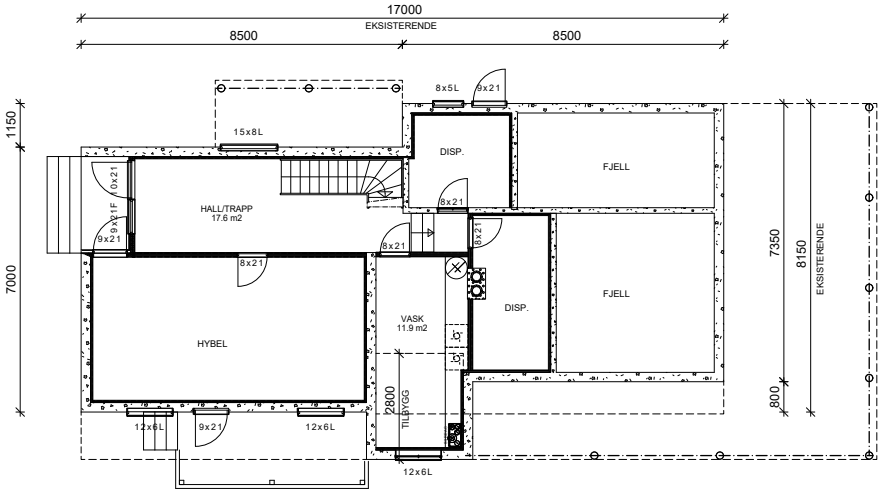
Signert av *Thomas Alexander Grasto*

Initialer selger:
K G
T G

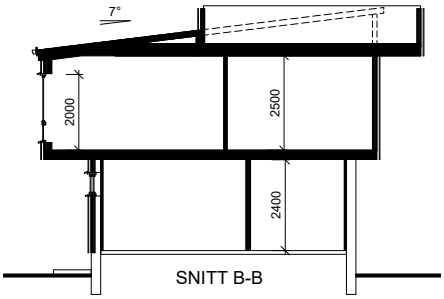
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



SNITT A-A



PLAN U.ETASJE

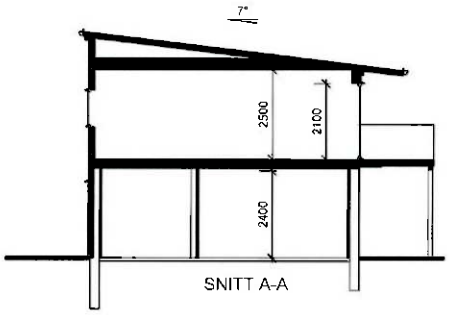


SNITT B-B

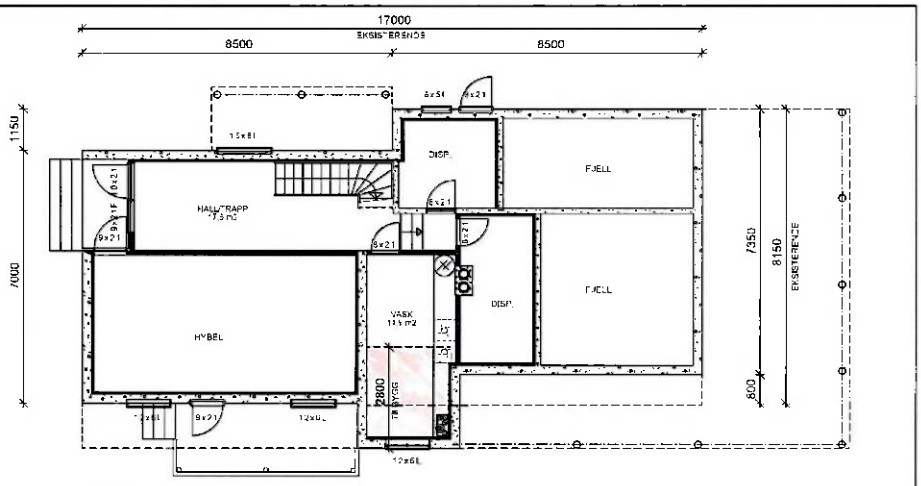
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	THOMAS GRASTO,	MÅL: 1:100	DATO 24.08.19
BYGGEPLASS:	GAUPEFARET 6,	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	GRÅLUM.	PROSJEKT:	hg-2104-NY

Bygningstegner HEIDI GUDIM 95904660	TEGN. TYPE: PLAN U.ETG - SNITT	TEGN. NR.: 100
	ARKITEKT: Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI GUDIM HÅLVDAN SVARTESVEI 6 1639 GAMLE FREDRIKSTAD MOBIL: 95904660

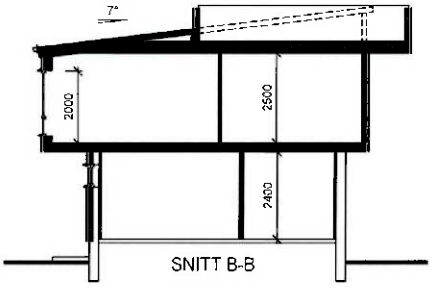
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM



SNITT A-A



PLAN U.ETASJE



SNITT B-B

-Tilbygg

Vedlegg. E-01

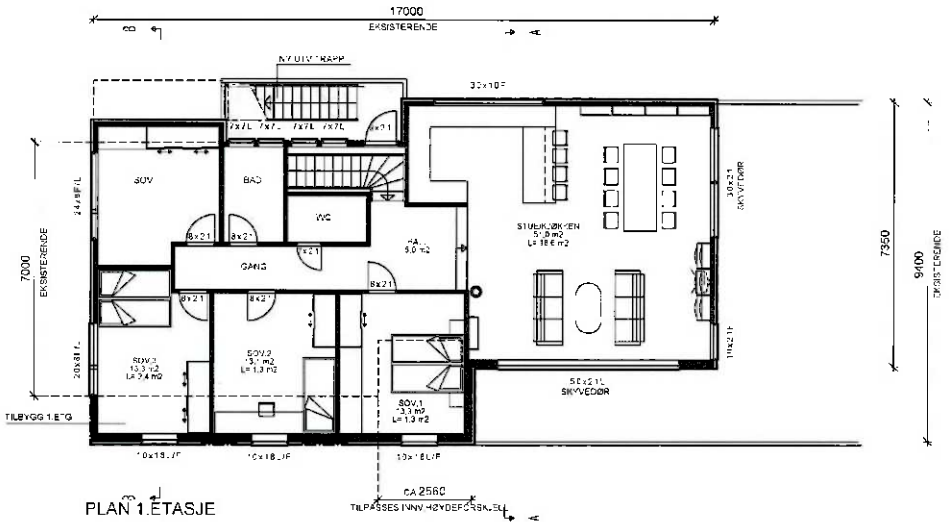
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER	THOMAS GRASTO.	M. 1:100	DATO 24.08.19
BYGGEPLASS	GAUPEFARET 6, GRÅLUM	KONTROLLERT	
KOMMUNE		PROSJEKT hg-2104-NY	

Bygningstegner
HEIDI GUDIM
95904660

TEGN TYPE: PLAN U.ETG - SNITT
TEGN NR.: 100
ARKITEKT: Heidi Gudim

Bygningstegner HEIDI GUDIM
HALVDAN SVARTESVEI 6
1639 GAMLE FREDRIKSTAD
MOBIL: 95904660

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BESKYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM



PLAN 1.ETASJE

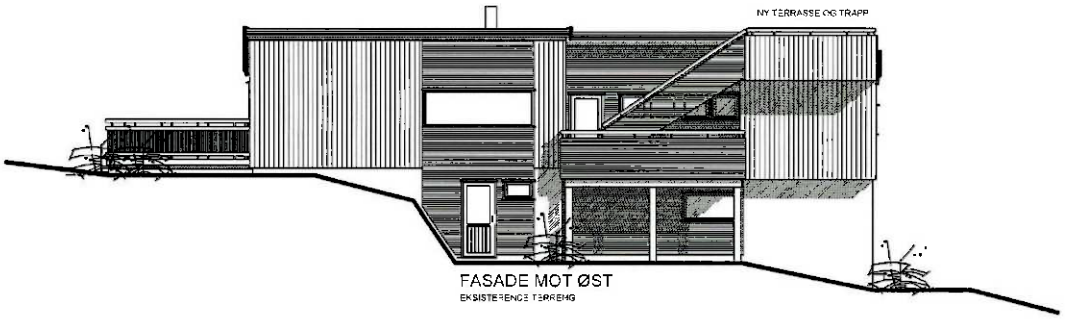
Vedlegg E-02

REV.	BESKRIVELSE	SIGN	DATO
TILTAKSHAVER	THOMAS GRASTO,	M: 1:100	DATO: 24.08.19
BYGGEPLASS	GAUPEFARET 6,		
KOMMUNE	GRÅLUM.	PROSJEKT:	hg-2104-NY
Bygningstegner HEIDI GUDIM 95904660	TEGN.TYPE: PLAN 1.ETASJE	TEGN.NR.:	101
	ANSVARSR.: Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI GUDIM I ÅLVDAN SVARTSVEI 6 1639 GAMLE FREDRIKSTAD MOBIL: 95904660	

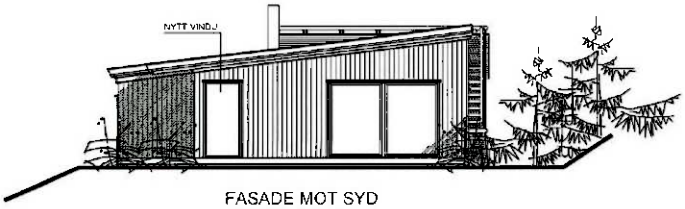
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM

EKSIST.	BRA	TILBYGG	BRA	NY TOTAL	BRA
KJELLER/UETG.	70,0 m2	KJELLER/UETG.	5,7 m2	KJELLER/UETG.	75,7 m2
1.ETG.	121,8 m2	1.ETG.	15,8 m2	1.ETG.	137,6 m2
	m2		m2		m2
SUM	192,1 m2	SUM	21,3 m2	SUM	206,0 m2
GRUNNPLATE =	m2	GRUNNPLATE =	m2	GRUNNPLATE =	m2
BYA =	149,3 m2	BYA =	16,0 m2	BYA =	165,5 m2

TB - Tilbygg



FASADE MOT ØST
EKSISTERENDE TERRENG

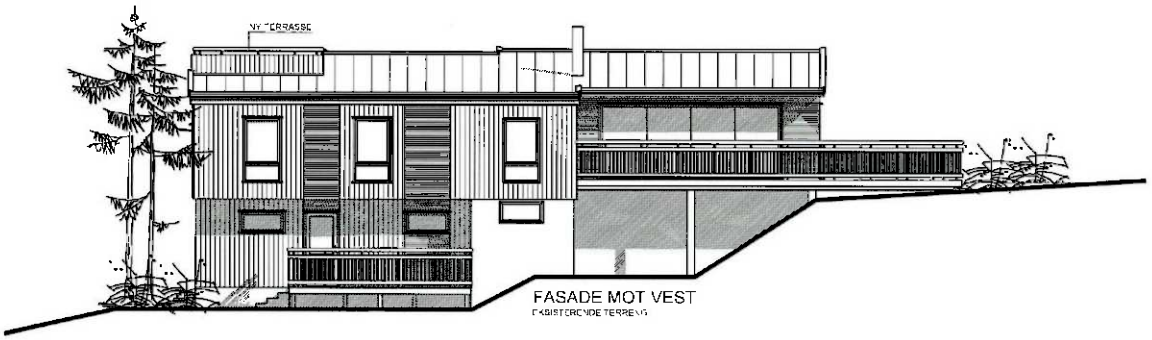


FASADE MOT SYD
EKSISTERENDE TERRENG

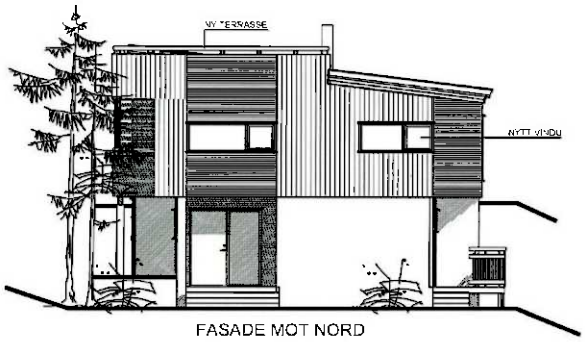
Vedlegg E-03

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER	THOMAS GRASTO,	MÅL. 1:100	DATO 24.08.19
BYGGEPLASS	GAUPEFARET 6,	KONTROLLERT	
KOMMUNE	GRÅLUM.	PROSJEKT hg-2104-NY	
Bygningstegner HEIDI GUDIM 95904660	TEGN. TYPE FASADER	TEGN. NR. 102	
	PROSJEKT Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI GUDIM MÅLVEIEN SVARTESVEI 6 *639 GAMLE FREDRIKSTAD MOBIL: 95904660	

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM



FASADE MOT VEST
EKSISTERENDE TERRENG

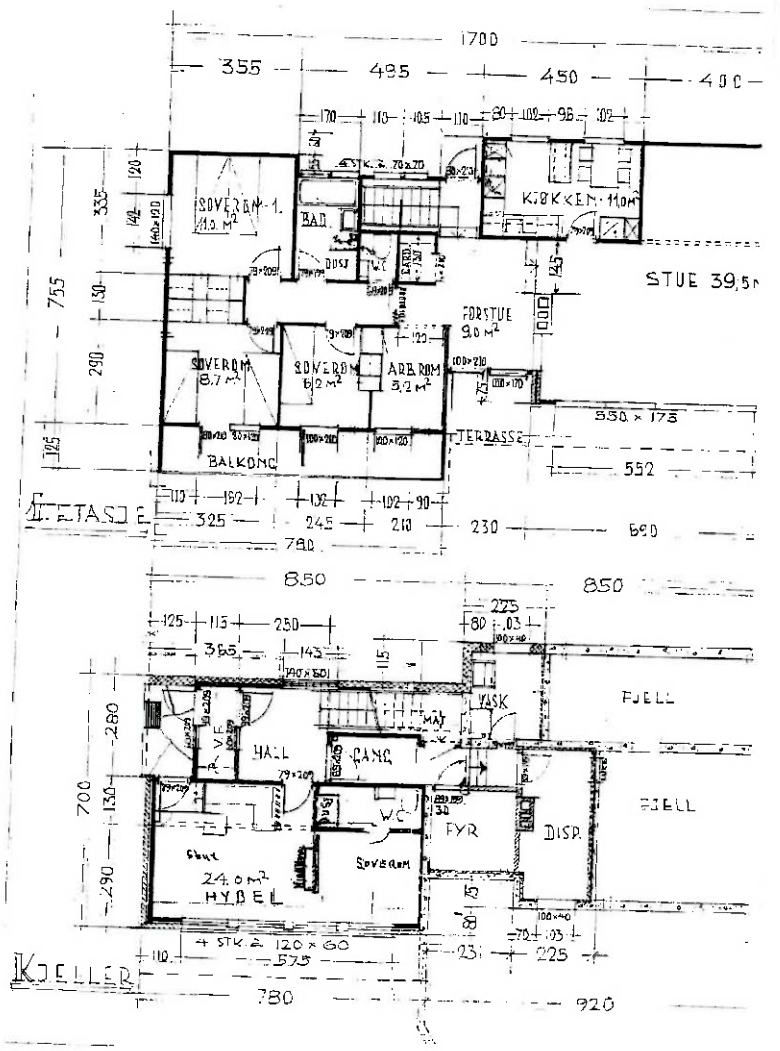


FASADE MOT NORD

Vedlegg E-04

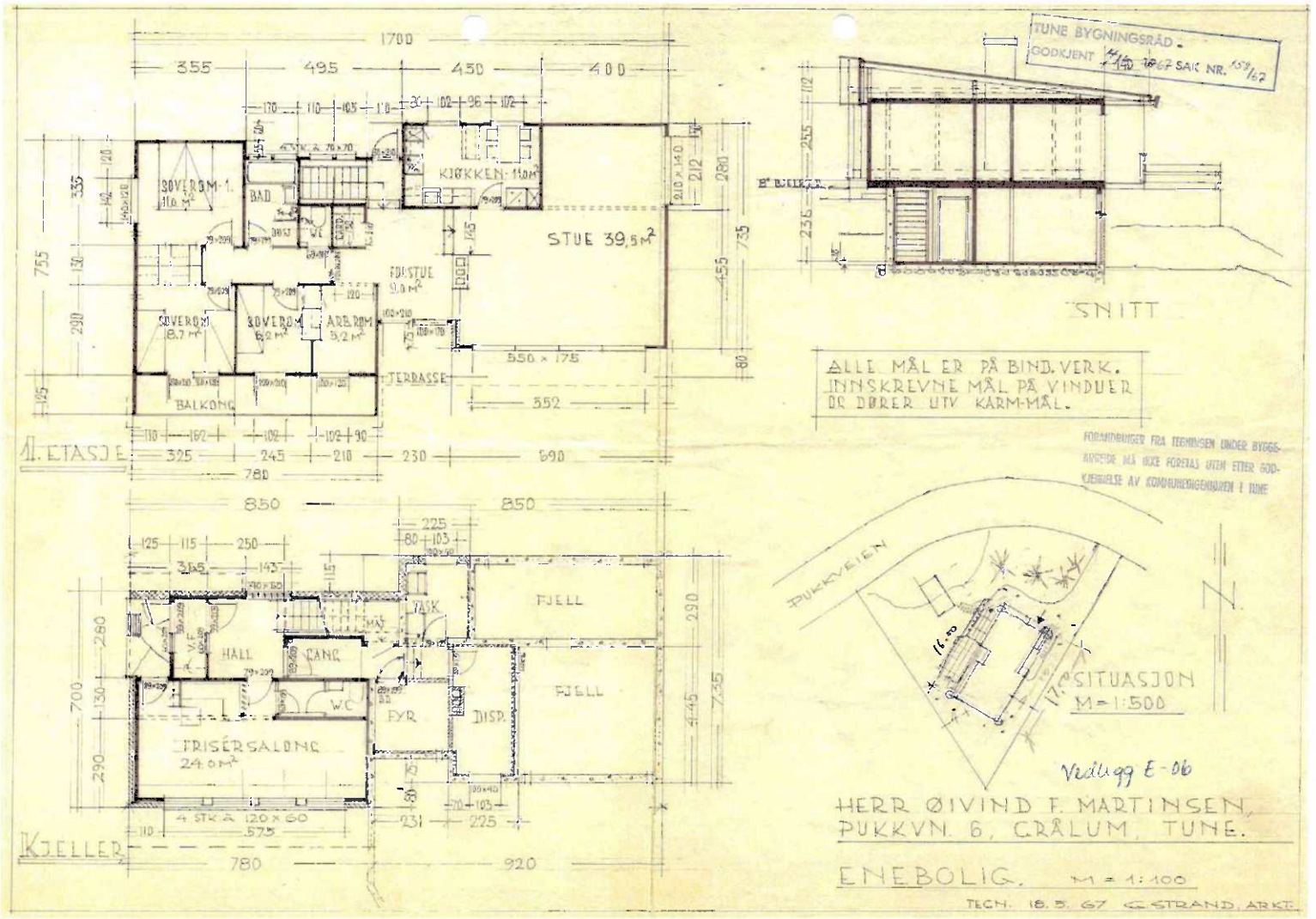
REV.	BESKRIVELSE	DATO
TILTAKSHAVER: THOMAS GRASTO,		MÅL: 1:100 DATO: 24.08.19
BYGGEPLASS: GAUPEFARET 6,		KONTROLLERT:
KOMMUNE: GRÅLUM.		PROSJEKT: hg-2.04-NY
Bygningstegner HEIDI GUDIM 95904660	TEGN. TYPE: FASADER	TEGN. NR.: 103
	ARKITEKT: Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI G. DIM HALVDAN SVARTESVEI 6 1639 GAMLE FREDRIKSTAD MOBIL: 95904660

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BESKYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM



Eksisterende planer pr. 28.01.2020

Vedlegg E-05



SNITT

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 14/10 1967 SAK NR. 159/67

ALLE MÅL ER PÅ BIND. VERK.
INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER
OG DØRER UTV KARM-MÅL.

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-KJENNELSE AV KOMMUNENS BYGNINGSRÅD I TUNE

SITUASJON
M = 1:500

Vedlegg E-06

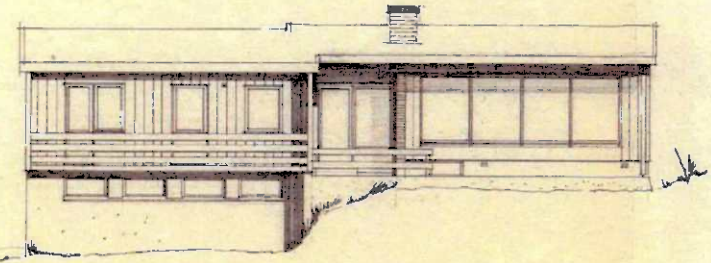
HERR ØIVIND F. MARTINSEN,
PUKKVN. 6, CRÅLUM, TUNE.

ENEBOLIG. M = 1:100

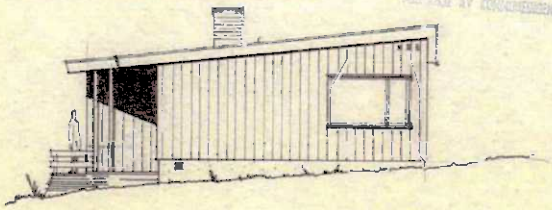
TECH. 18.5.67 G. STRAND, ARKT.

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 14/6 1962 SAK NR. 158/62

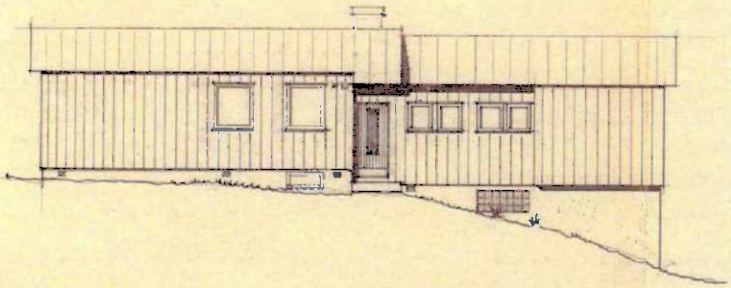
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGEARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GODKJENNELSE AV KOMMUNEBYGNINGSREM I TUNE



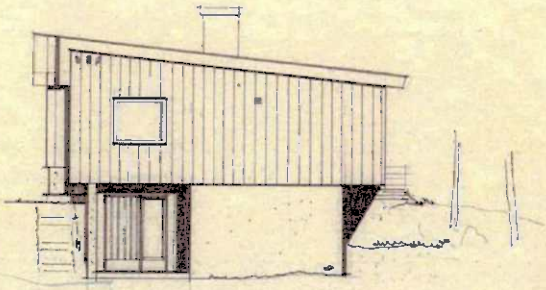
MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST

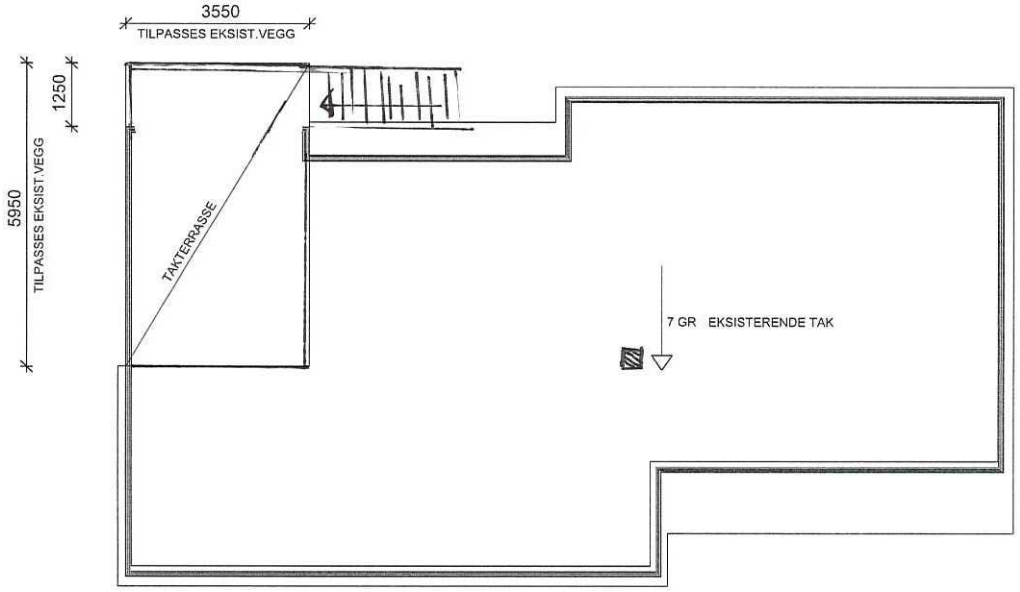


MOT NORD

Vedlegg E-07

HERR ØIVIND F. MARTINSEN,
PUKKVN 6, GRÅLUM, TUNE.
ENEBOLIG M=1:100

TEGN. 18 5 62. G. STRAND, ARKT.



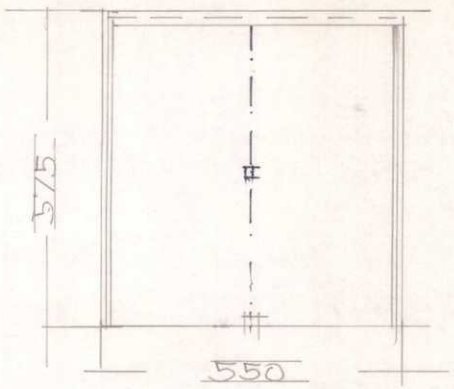
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	THOMAS GRASTO,	MÅL: 1:100	DATO 04.04.20
BYGGEPLASS:	GAUPEFARET 6,	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	GRÅLUM.	PROSJEKT:	hg-2104-NY

Bygningstegner HEIDI GUDIM 95904660	TEGN. TYPE: TAKPLAN	TEGN. NR.: 110
	ARKITEKT: Heidi Gudim	Bygningstegner HEIDI GUDIM HÅLVDAN SVARTESVEI 6 1639 GAMLE FREDRIKSTAD MOBIL: 95904660

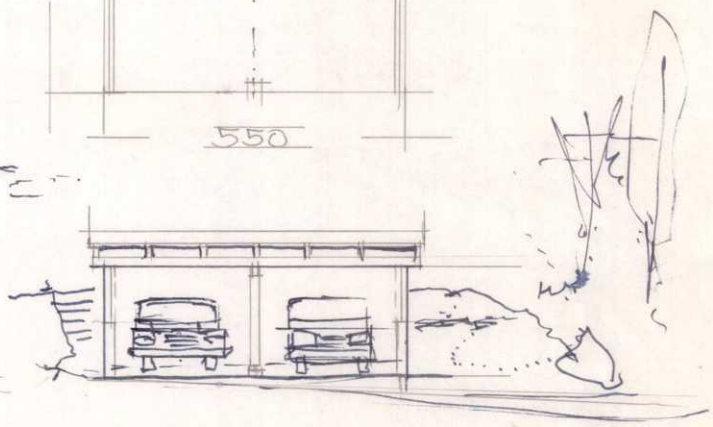
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA HEIDI GUDIM

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 16/11 1970 SAK NR. 467/70

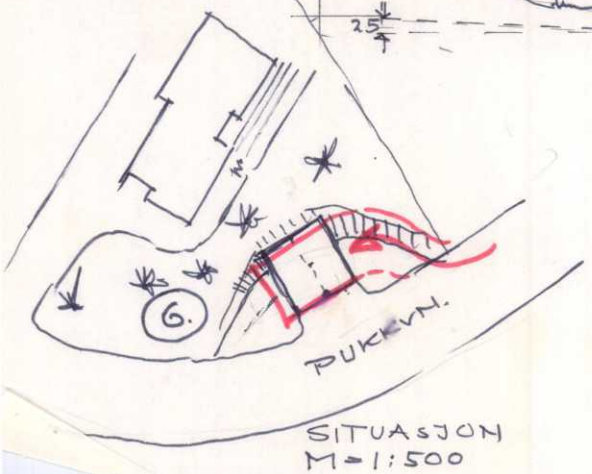
FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-KJENNELSE AV KOMMUNEINGENIØREN I TUNE





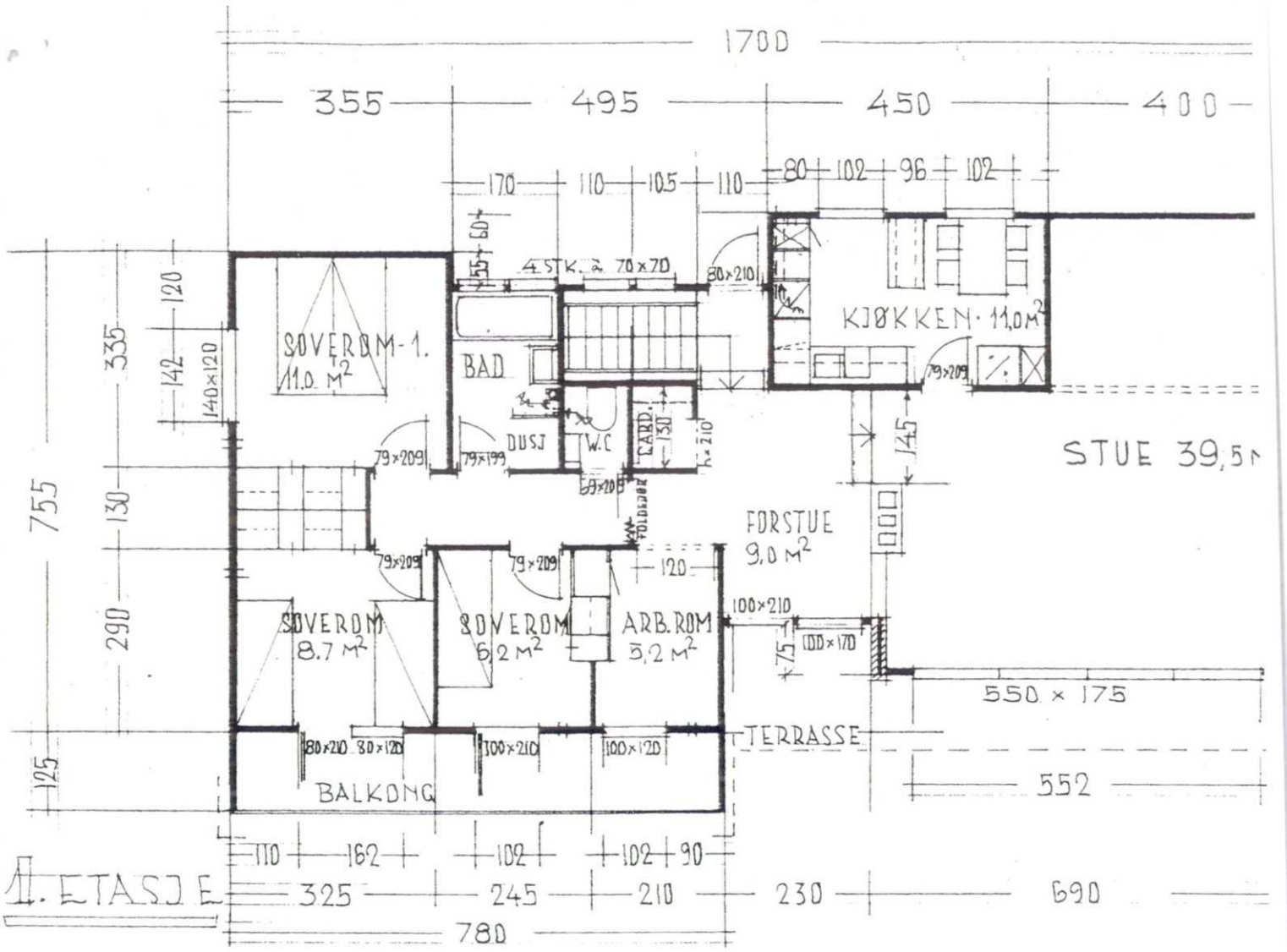


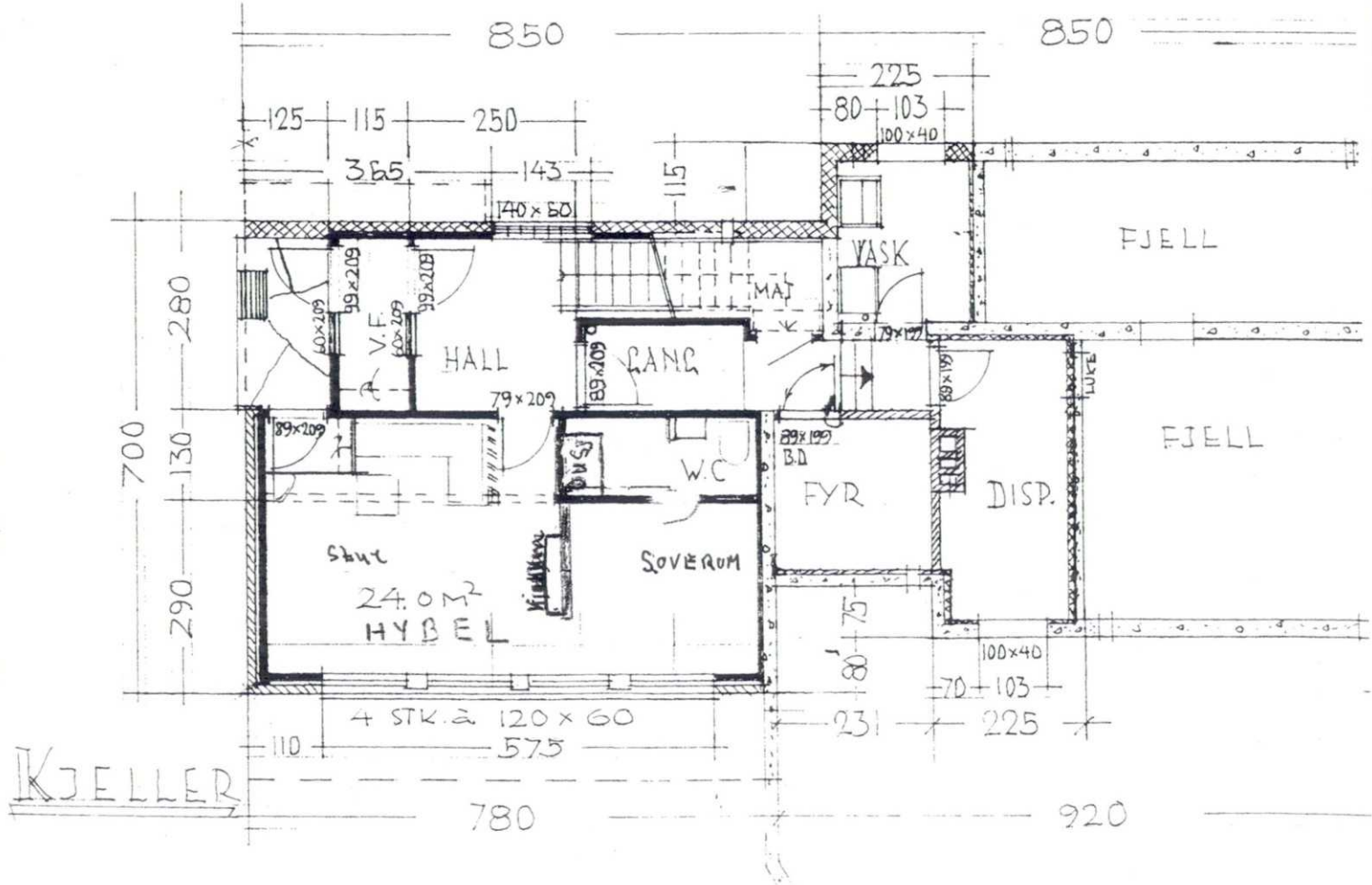
M=1:100



SITUASJON
M=1:500

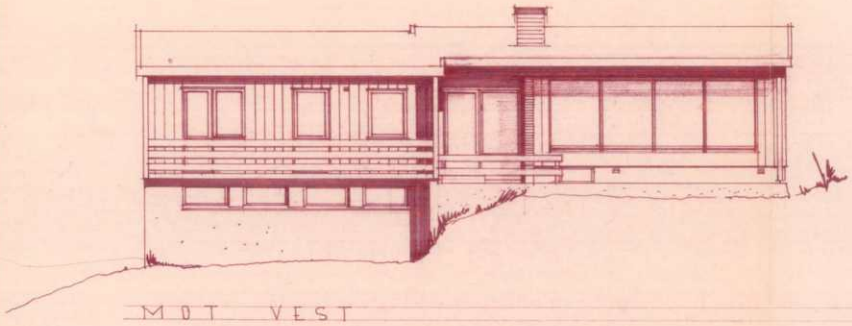
FORSLAG GARASJER
FOR
ØYVIND F. MARTINSEN
PUKKVN. 6. TUNE


1700
355
495
450
400
SOVEROM 1.
11.0 M²
BAD
4 STK. à 70×70
KJØKKEN 11,0 M²
DUSJ
W.C
GARD.
STUE 39,5 M²
FORSTUE
9,0 M²
SOVEROM
8.7 M²
SOVEROM
6,2 M²
ARB.ROM
5,2 M²
BALKONG
TERRASSE
550 × 175
552
1. ETASJE
780

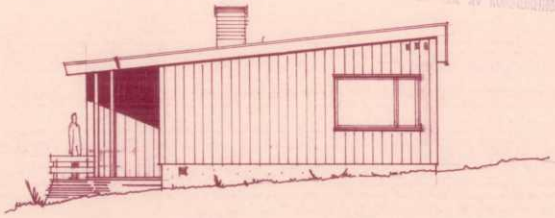

850
850
365
143
140 × 60
VASK
MAT
FJELL
V.F.
HALL
GANG
W.C
DUSJ
FYR
DISP.
FJELL
SOVEROM
24.0 M²
HYBEL
4 STK. à 120 × 60
575
KJELLER
780
920

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 14/6 1967 SAK NR. 158/67

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV KONTROLLUTVALGET I TUNE



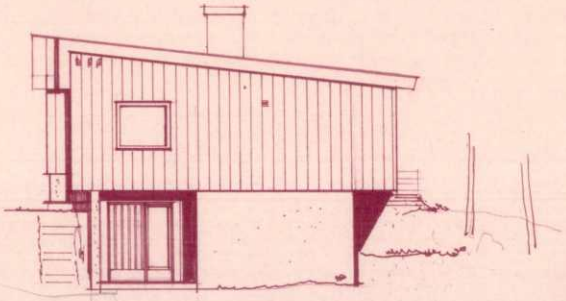
MOT VEST



MOT SYD



MOT ØST

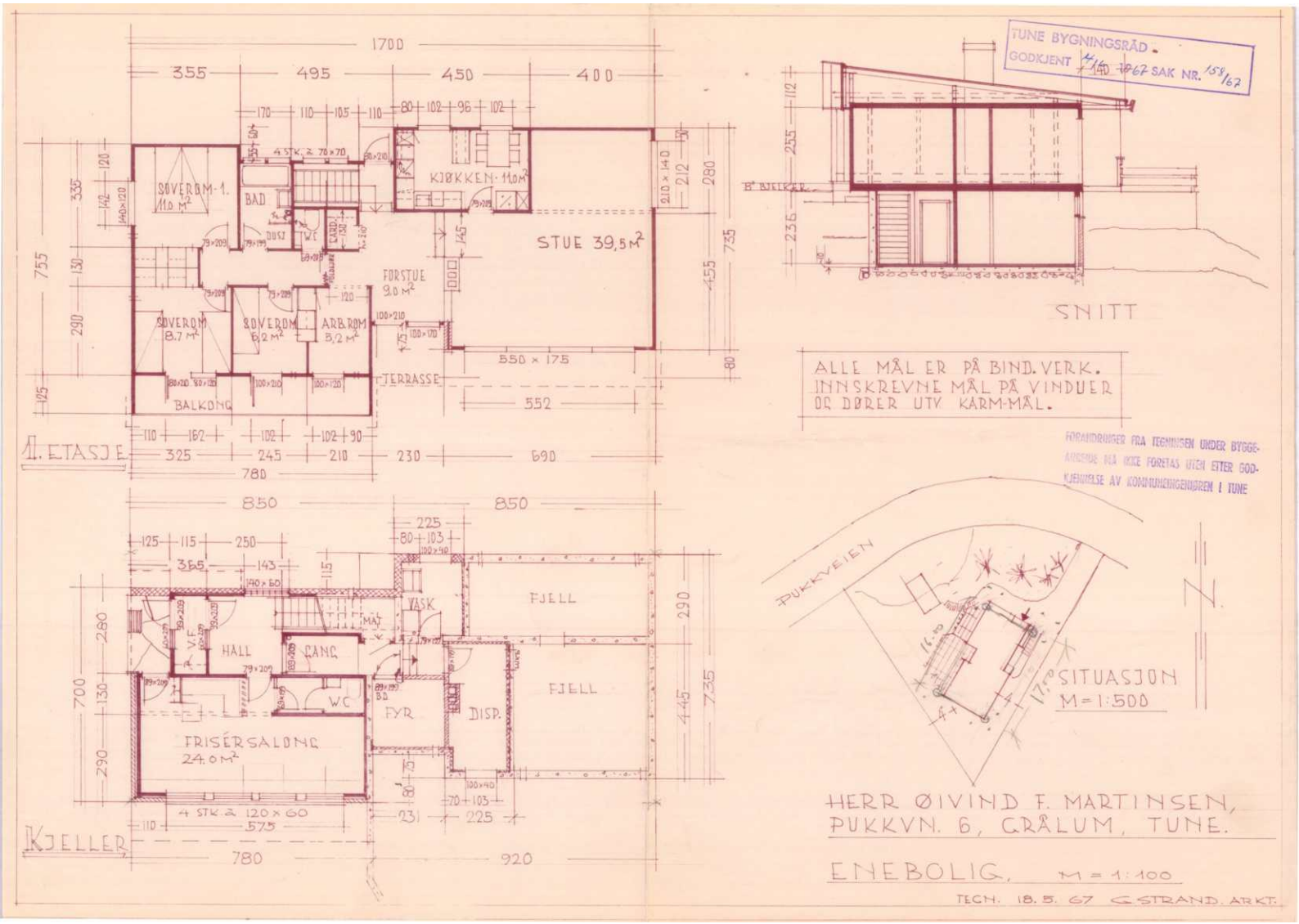


MOT NORD

HERR ØIVIND F. MARTINSEN,
PUKKVN. 6, GRÅLUM, TUNE.

ENEBOLIG M=1:100

TEGN. 18.5.67. G. STRAND, ARKT.



TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 4/10 1967 SAK NR. 158/67

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-KJENNELSE AV KOMMUNENGENIØREN I TUNE

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
2.5.1969

Arbeidssted	Pukkveien 6.
Arbeidets art	
Bygningens art	Enebolig i tre.
Byggherre	Øivind F. Martinsen.
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Byggm. Lauritz Berg, Tune.

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

Noe pussing i kjeller gjenstår.

Grålum den 2.5.1969

Svein A. Andersen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen f. Oslo 9-66.

Sarpsborg kommune

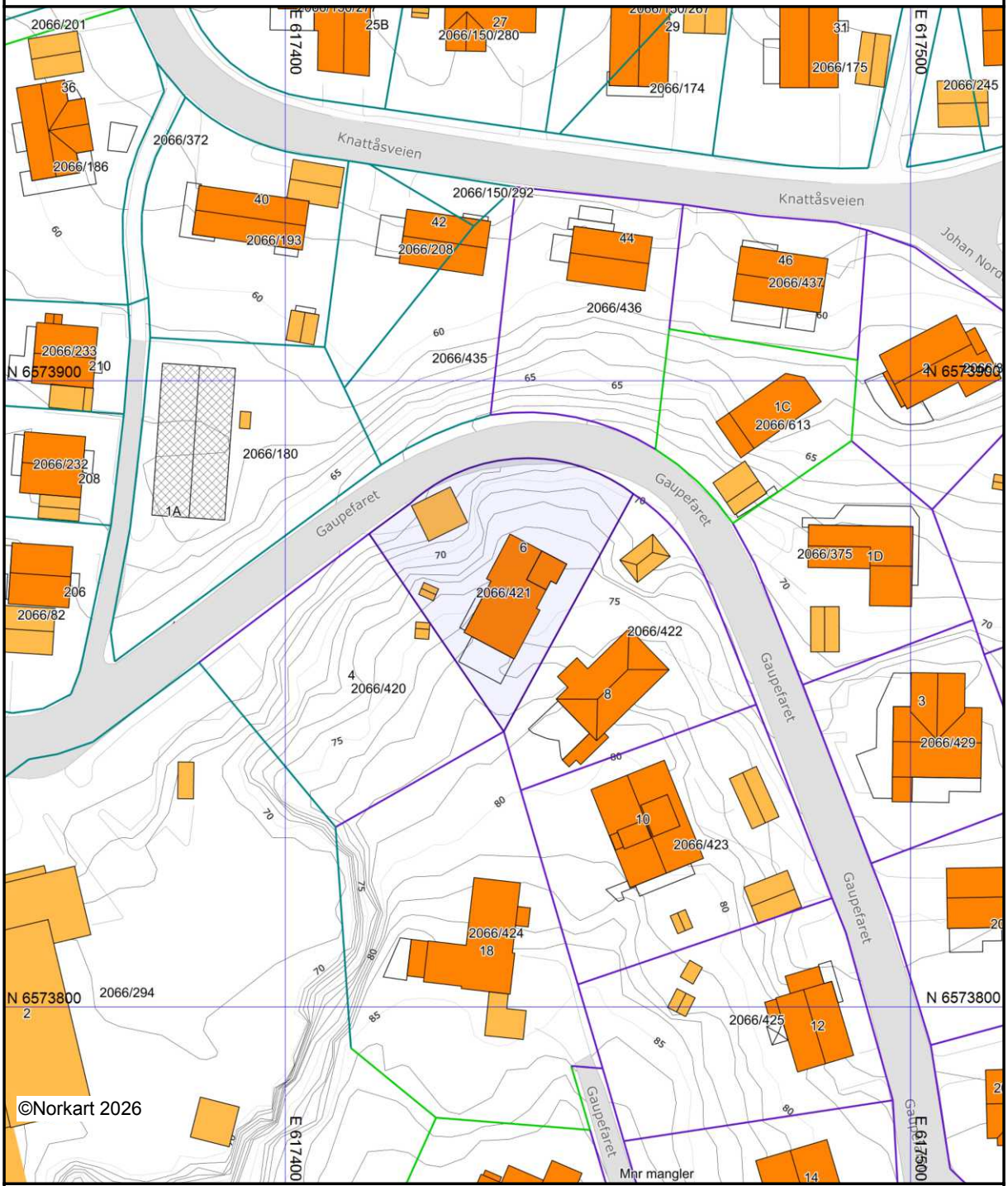
Grunnkart

Eiendom: 2066/421
Adresse: Gaupefaret 6
Dato: 01.06.2026
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.

Utskriftsdato: 01.06.2026

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.**	421	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gaupefaret 6, 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	20 041,95 kr
Eiendomsskatt	7 314,96 kr
Feiing	1 132,47 kr
Renovasjon	6 529,92 kr
Vann	12 905,23 kr
Sum	**47 924,53 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	2 679,97 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	945,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	100 m3	26.94	1/1	0 %	2 693,75 kr	2 693,75 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	100 m3	44.92	1/1	0 %	4 492,50 kr	4 492,50 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2032000 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 315,00 kr	3 657,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	589,98 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	1 769,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	3 060,01 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%	-156.46 m3	26.94	1/1	0 %	-4 214,64 kr	-4 214,69 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-156.46 m3	41.70	1/1	0 %	-7 028,96 kr	-7 029,06 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	215 m3	24.32	1/1	0 %	5 229,34 kr	2 596,77 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	215 m3	46.66	1/1	0 %	10 030,93 kr	4 981,12 kr
Forbruk vann i fjor	15%	100 m3	24.78	1/1	0 %	2 478,25 kr	2 478,25 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	100 m3	41.33	1/1	0 %	4 133,10 kr	4 133,10 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-156.46 m3	24.78	1/1	0 %	-3 877,47 kr	-3 877,51 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-156.46 m3	41.33	1/1	0 %	-6 466,65 kr	-6 466,74 kr
					Sum	**33 375,15 kr**	**12 739,91 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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	975.5
Etablert dato	22.12.1989	Historisk oppgitt areal	1164,2
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	2066/421
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2066/421
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.12.1989			2066/345 (-1164,2), 2066/421 (1164,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573865.81	617433.45	0	Ja	975.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GRASTO THOMAS ALEXANDER F020382*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Havnehagen 5B 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
GRASTO KRISTINA F181287*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAUPEFARET 6 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gaupefaret 6

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	13681589		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1969
2	13681589	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	13.05.2020

3	13681597		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1970

1: Bygning 13681589: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.05.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	179
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.05.1969	15.05.1969	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gaupefaret 6	H0101	2066/421	132	6	2	2	Kjøkken
Bolig	Gaupefaret 6	U0101	2066/421	47	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	114	0	114	0	0	0
U01	1	65	0	65	0	0	0

2: Bygningsendring 13681589-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 13.05.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	22
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	13.05.2020	15.05.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Bolig	Gaupefaret 6	H0101	2066/421	21	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	16	0	16	0	0	0
U01	0	6	0	6	0	0	0

3: Bygning 13681597: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1970	15.12.1970	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gaupefaret 6	-	2066/421	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

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

Utskriftsdato: 01.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2066	**Bruksnr.**	421	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gaupefaret 6, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	10.10.2024	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf	
Delarealer	**Delareal**	38 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	975 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	372 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal 933 m^2
BestemmelseOmrådenavn BS_Kulturmiljø_08
KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 720 m^2
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 975 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Utskriftsdato: 01.06.2026

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.**	421	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gaupefaret 6, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23618317	1067	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	200

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 2066/421		
Utskriftsdato	01.06.2026	**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

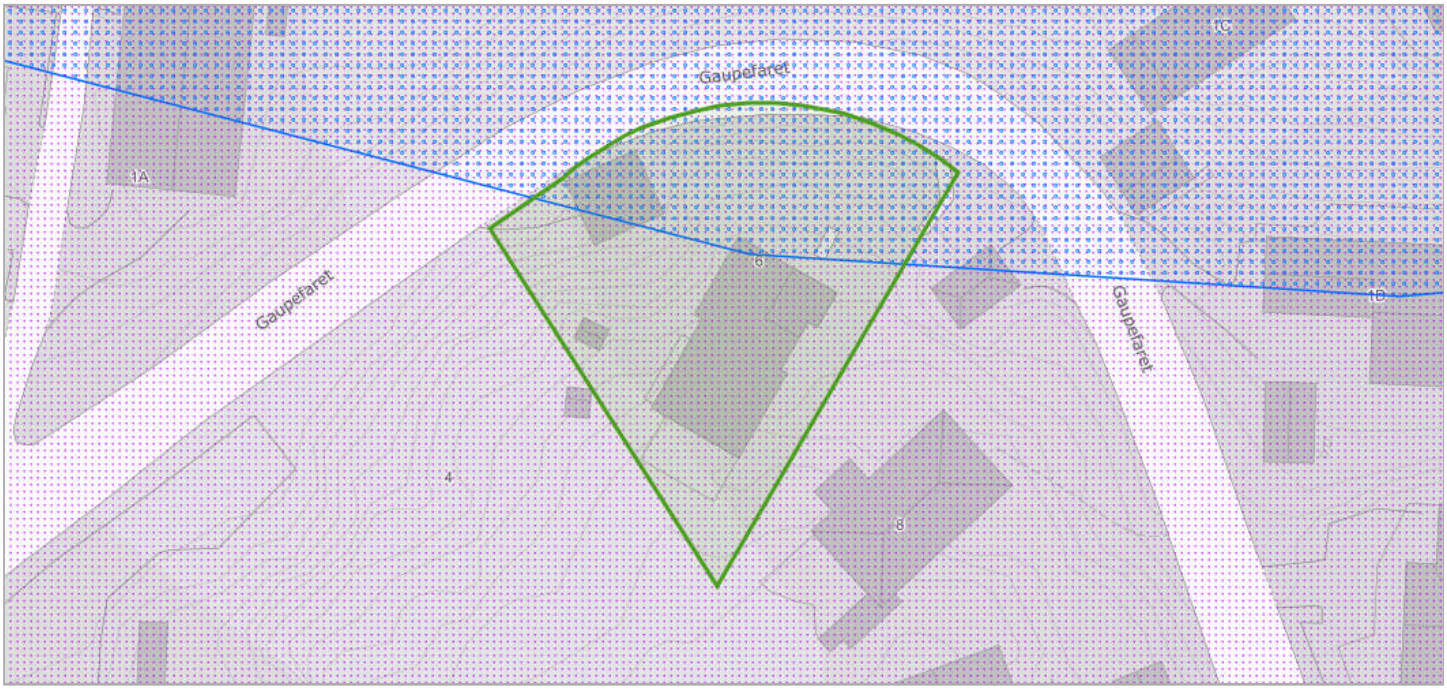
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

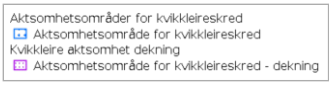
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	31.05.2026



Om datasettet

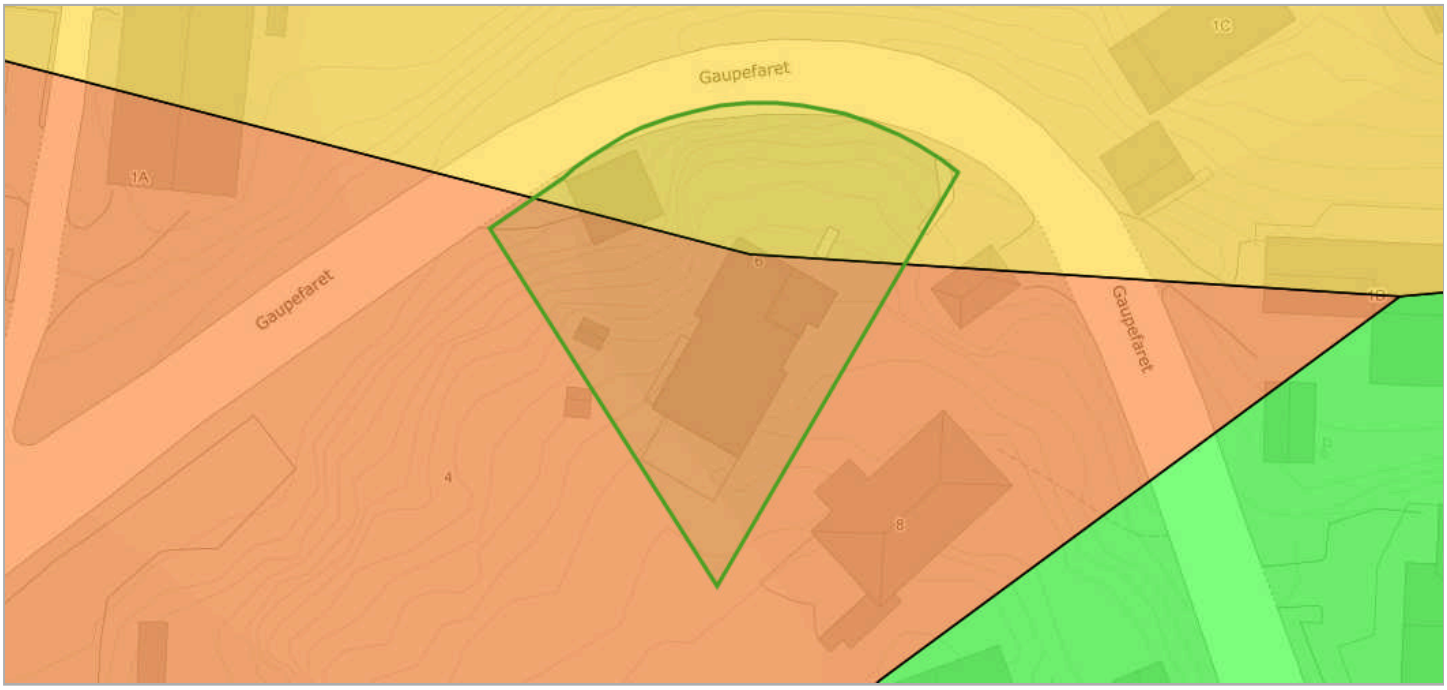
Tegnforklaring



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

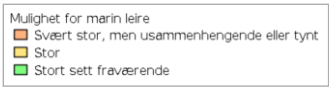
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	31.05.2026



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
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	31.05.2026



Om datasettet

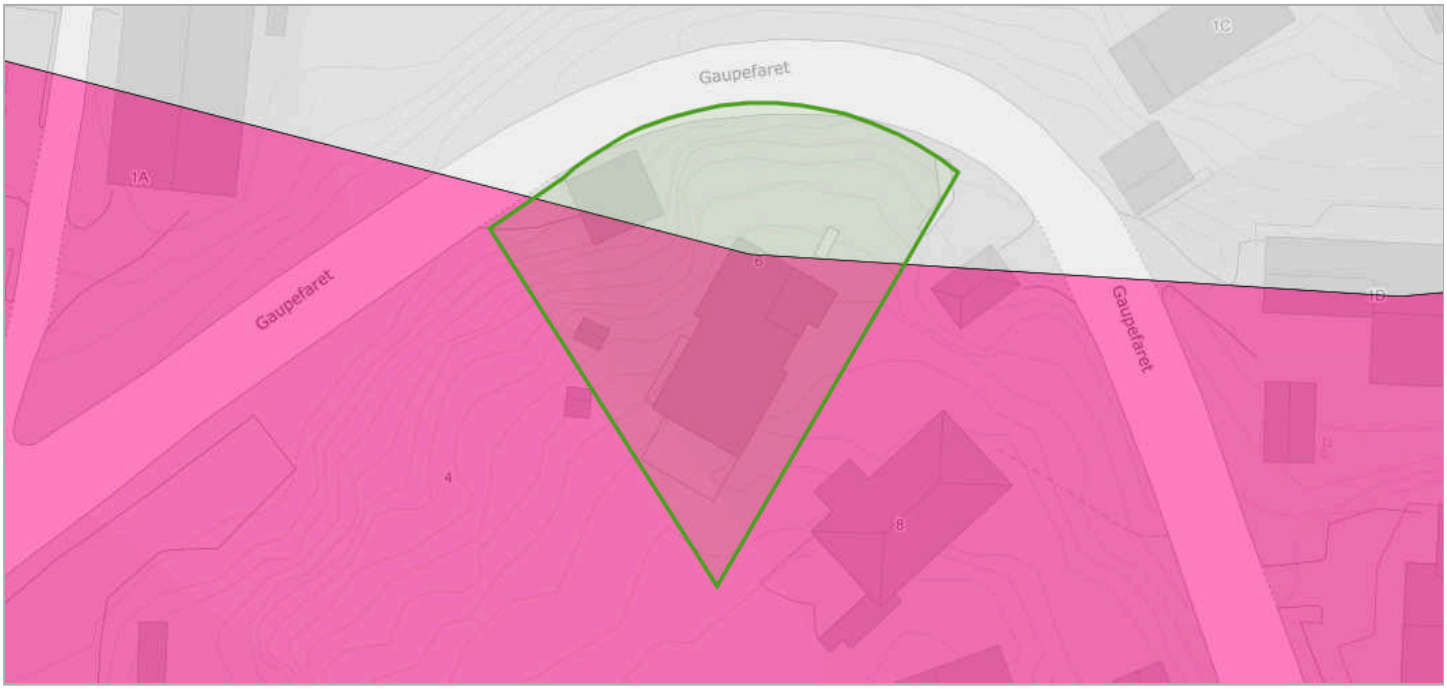
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Høy

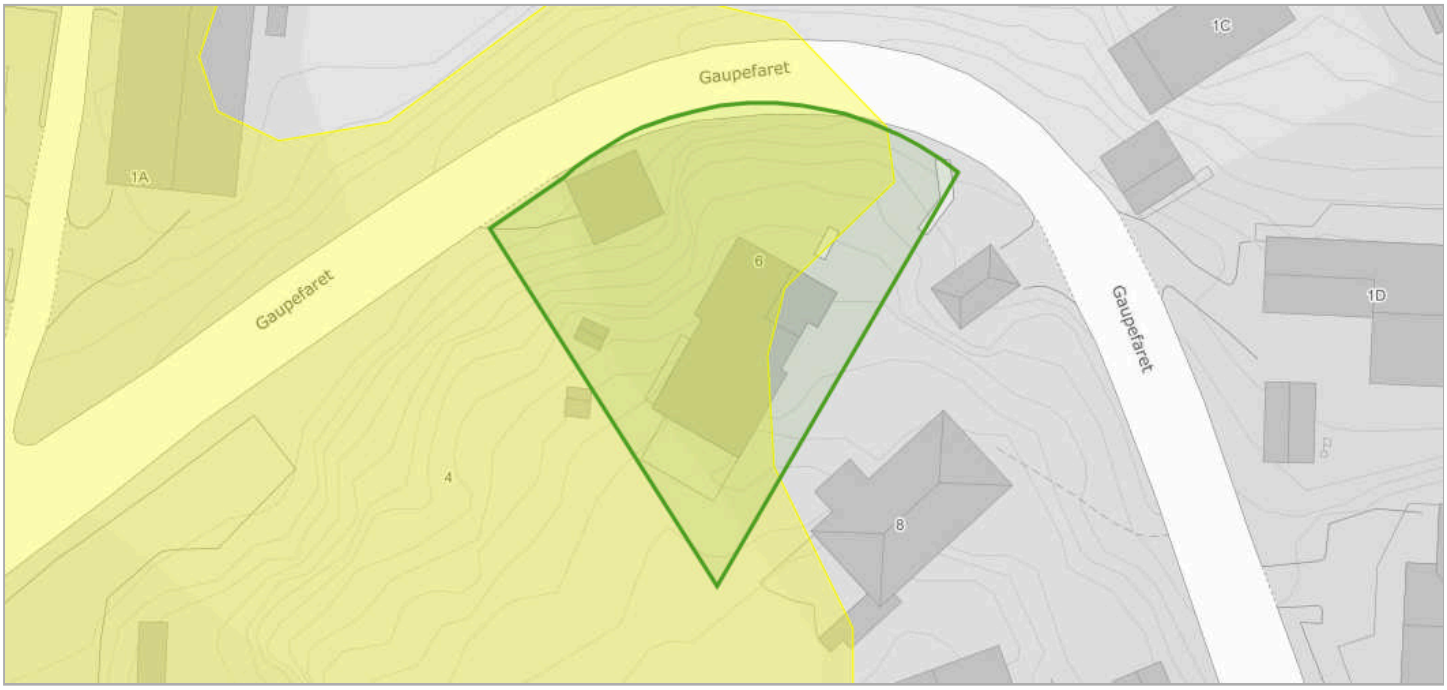
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	31.05.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Objekter

Kategori
G

Utskriftsdato: 01.06.2026

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.	421	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6365703329	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13681589	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Gaupefaret 6, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6365703329.

BruksenhetId	26842262	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13681589	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gaupefaret 6, 1712 GRÅLUM

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26842262

BruksenhetId	26842261	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	13681589	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gaupefaret 6, 1712 GRÅLUM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn		
1 etasje		Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.03.2012	Tilsyn	16.03.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26842261

BruksenhetId	26842287	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13681597	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gaupefaret 6, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26842287.

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.

Gaupefaret 6

Nabolaget Grålum/Kalleren - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	5 min 2.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	5 min 2.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	7 min 4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kommunelageret Linje 4, 14, 137, 199	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

BARNEHAGER

Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 165 barn	18 min 1.6 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 52 barn	22 min 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	14 min
Coop Extra Grålum	14 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	6 min
Grålum Apotek	14 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Lille grålum	5 min
Grålum barne- og ungdomsskole	8 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	12 min
SKY Fitness Grålum	13 min

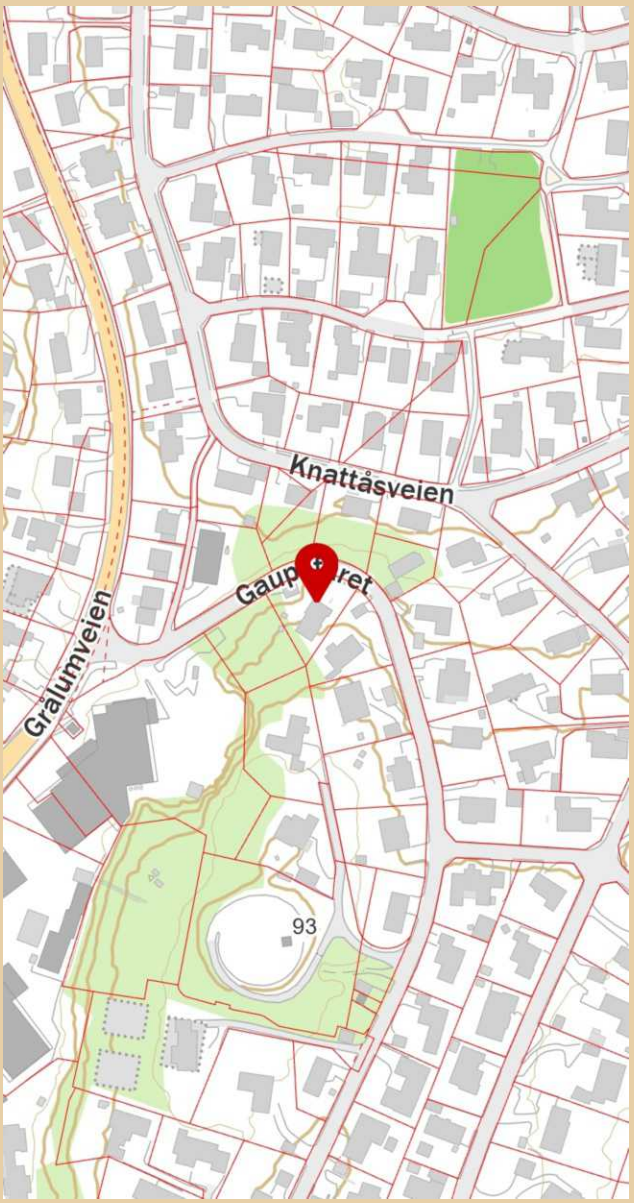
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

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:
Gaupefaret 6, 1712 Grålum
Gnr. 2066, Bnr. 421, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260111

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Magnus Skinnarmo
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 482 89 285
E-post: magnus.skinnarmo@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.
