PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SADELVEIEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

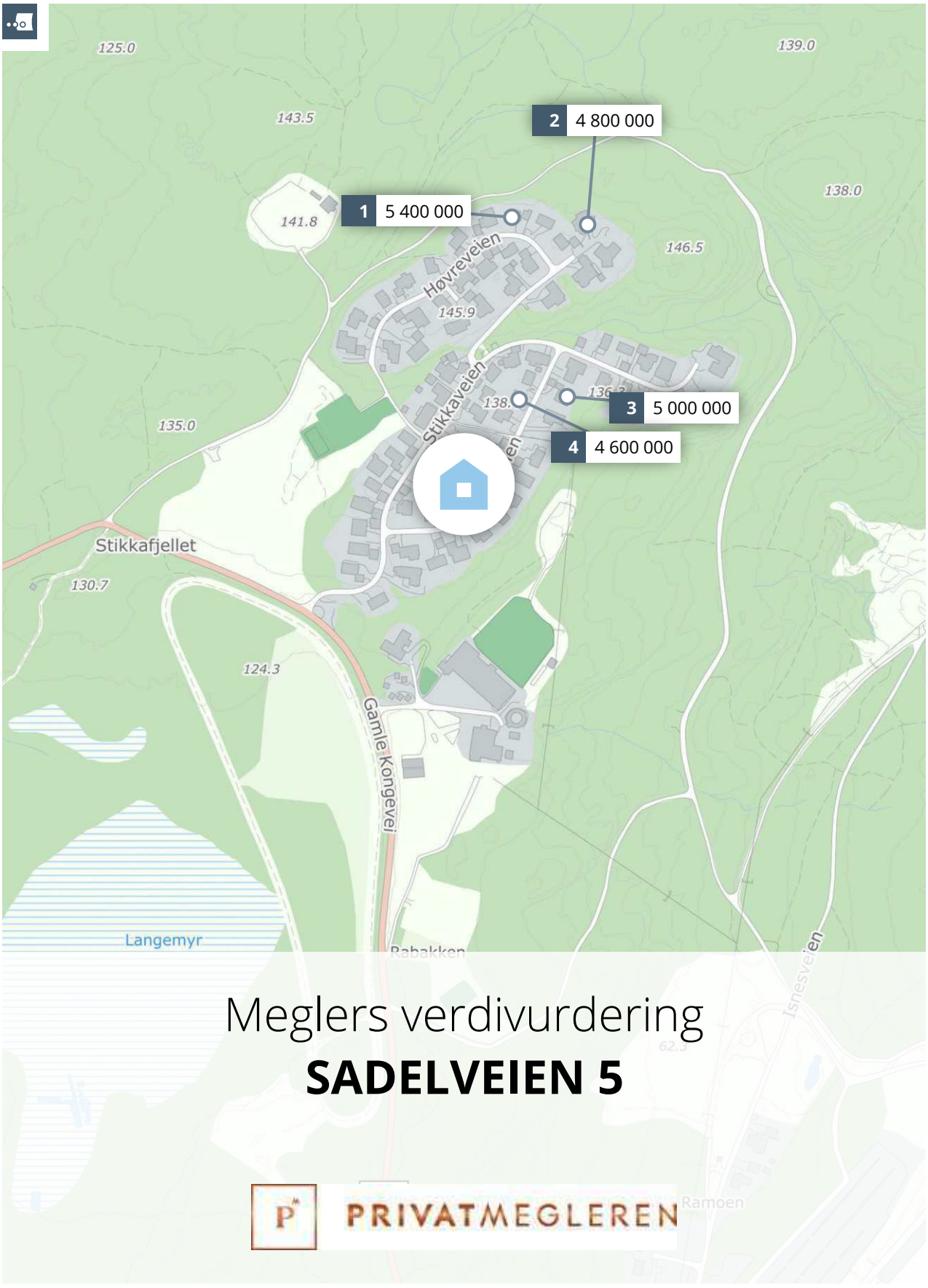
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SADELVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 05.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sadelveien 5, 1712 GRÅLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 2034 BNR 137 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS SANNE

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	27 344
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høvreveien 14				26.09.2023	5 690 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**36 986**
	146 m²	2002	898 m²	3 sov						
2	Høvreveien 8				15.10.2019	5 000 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**29 630**
	162 m²	2004	1 097 m²	4 sov						
3	Sadelveien 18				18.06.2026	5 500 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**31 250**
	160 m²	1985	955 m²	3 sov						
4	Sadelveien 13				24.10.2024	4 800 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**27 219**
	169 m²	1986	592 m²	4 sov						

en innholdsrik og velholdt enebolig med familievennlig planløsning, dobbelgarasje og en stor, solrik terrasse med gode solforhold fra morgen til kveld. Boligen ligger i rolige omgivelser med kort vei til lekeplass, skog og flotte turmuligheter.

Boligen har en praktisk livsløpsstandard med entré, stue, kjøkken, bad, toalett og tre soverom på hovedplanet. I kjelleren finner du en romslig peisestue, bad, vaskerom, verksted, garderoberom og flere boder med gode oppbevaringsmuligheter.

Første etasje ble omfattende oppgradert i 2017, og boligen har også oppgradert kjøkken og bad, varmepumpe, peis i både stue og peisestue, varmekabler i flere rom og oppgradert sikringsskap. Dobbelgarasjen har elektriske porter, elbillader og sammen med den store gårdsplassen gir den svært gode parkeringsmuligheter.

En attraktiv bolig for deg som ønsker god plass, flotte uteområder og en rolig beliggenhet med nærhet til både natur og hverdagslige fasiliteter.

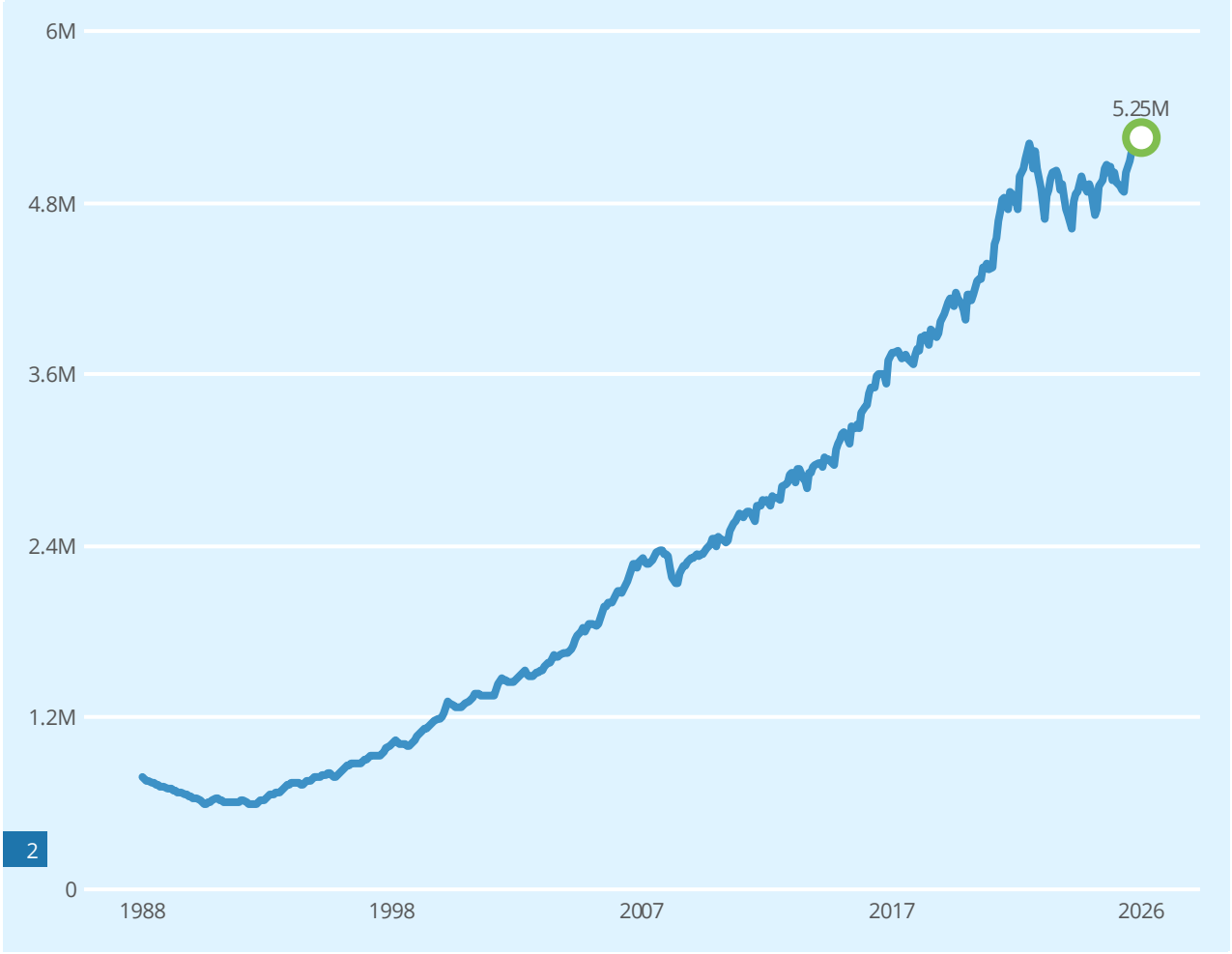
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.1989		03.08.1989	-	830 000	-	830 000	3

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

Eneboliger til salgs i 1712 GRÅLUM nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Eneboliger solgt i 1712 GRÅLUM siste 3 mnd

9
eneboliger solgt

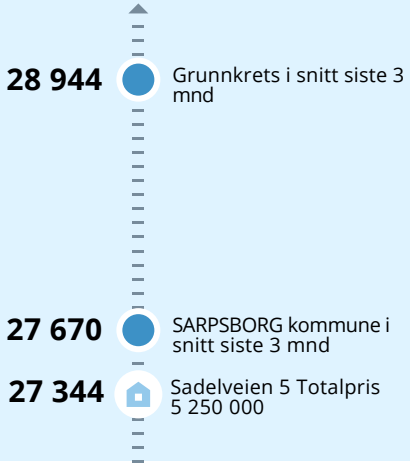


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Sadelveien 5
1712 Grålum

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2034, **Bnr.** 137

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
192 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**4**	**12**	**2**	**0**

Marcus Winther

Befaringsdato : **07/07/2026** Rapportdato : **05/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Sadelveien 5, 1712 Grålum
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2034, **Bnr.** 137
Hjemmelshaver	Lynglund Magnar-Jarle, Lynglund Inger Johanne
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1986
Tomtestørrelse	Tomt 929.4 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Hvem var til stede	Lynglund Magnar-Jarle, Lynglund Inger Johanne
Salgsforhold	Ordinært salg
Type fuktmåler som er brukt	Protimeter

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	101	-	-	55
Underetasje	91	-	-	-
Sum	**192**	**-**	**-**	**55**
Sum BRA	**192**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	36	-	-
Sum	**-**	**36**	**-**	**-**
Sum BRA	**36**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,38 m
Underetasje	2,37 m

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Entre
Wc-rom
3 Soverom
Stue
Kjøkken
Bad 1.etasje

Underetasje:
Trappegang
Gang
Verksted
Bod 1
Bod 2
Garderoberom
Stue
Bad underetasje
Vaskerom

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig utført med slettmalt overflate, tapet, ubehandlet panel og mur. Himlinger er i stor grad dekket med takess, slettmalt tak eller ubehandlet panel. Gulvflater består av fliser, parkett, vegg-til-vegg teppe, betong og tregulv. Det er registrert variasjoner i slitasje og tilstand på overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
192 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1986 og har kjeller. Krypkjeller er ikke til stede. Fundamentering er utført med Leca-blokker, og drenering er fra byggeåret. Etasjeskillerne er konstruert med betong og trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og er utvendig kledd med trekledning fra byggeåret.

Vinduer i boligen er av type toppsving med 2-lags glass og fastkarm med 3-lags glass, med varierende alder fra byggeåret til 2016. Takkonstruksjonen er utført som valmet tak fra byggeåret. Undertaket er sutak fra byggeåret, og taktekking er takstein fra byggeåret. En terrasse i trekonstruksjon er til stede.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker — Drenering: Delvis drenering (fra 1986)

Etasjeskillere:
Betong, Trekonstruksjon

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk

Kledning:
Trekledning

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Valmet tak

Undertak:
Sutak

Taktekking:
Takstein

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass, 3-lags glass

Krypkjeller:
Ingen

Loft:
Fullt tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode	Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein.
Innhold	Biloppstillingsplass til 2 biler, innlagt strøm, el-billader og automatisk leddet garasjeporter

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med loftsvifte på loft. VVS-anlegget har rørtyper i kobber, og varmtvannsberederen er av merke Oso. Varmepumpen er av merke Mitsubishi. Det elektriske anlegget er skjult, med totalt 17 automatsikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Luft-til-luft varmepumpe
Ja – Mitsubishi

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Tomten er i hovedsak flat og ligger skrående fra vei. Gruset oppkjørsel og gårdsplass, gressarealer, diverse beplantninger og synlig fjell i dagen.

Grunnforhold

Fjell og oppfylte masser.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1986 med to etasjer og kjeller. Bygningen er oppført med trekledning og takstein fra byggeåret. Fundamenteringen består av Leca-blokker. Garasjen er også fra 1986. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og naturlig avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er utført flere moderniseringer og påkostninger, inkludert oppgradering av sikringsskap i 2021, nytt ildsted i stuen i 2017, samt oppussing av 1. etasje og kjøkken. Vinduer i stuen i underetasjen ble skiftet i 2016. Badet i 1. etasje ble oppgradert rundt 2010.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Dreneringen vurderes som eldre med nedsatt funksjon, og terrengfallet er utilstrekkelig. Ytterkledningen og takets oppbygning er fra byggeåret med begrenset gjenværende brukstid. Badet i underetasjen er modent for rehabilitering.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Flere rom i underetasjen er ikke definert som noe på opprinnelige tegninger. Endringer og bruk av rom kan være søknadspliktig og bør undersøkes nærmere med kommunen.
- Tegninger: Foreligger (For garasje, datert 1988)
- Tegninger: Foreligger (For bolig, datert 1985)

FERDIGATTEST

- Midlertidig brukstillatelse: Foreligger (08.04.1987) Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 95 cm).
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 04.09.2023, siste tilsyn 20.11.2024: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2026: Tetting av åpning i terrassegulv etter jacuzzi
2021: Oppgradert sikringsskap med ny innmat
2017: Nytt peis/ildsted i stue
2017: Pusset opp 1.etasje, innvendige overflater
2016: Skiftet vinduer i stue i underetasjen
2010: Pusset opp bad i 1.etasje, ca 2010
2010: Pusset opp kjøkken

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner
- Peis/vedovn
- Varmepumpe

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Garasje
- Parkeringsplass / Uteparkering

Annet

Vaskerom i underetasje
Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk og belegg på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger er av ubehandlet leca. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

Wc-rom

- Utstyr: Gulvstående toalett, Servantinnredning
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak), Spalte ved dør

Vaskerom

- Utstyr: Varmtvannsbereder, Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin, Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt
- Ventilasjon: Veggventil

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: Fjell og oppfylte masser.
- Alder grunnmur: 1986
- Type grunnmur: Leca-blokker
- Type drenering: Delvis drenering
- Beskrivelse drenering: Delvis knotteplast der underetasje ligger under terreng, ligger under bakkenivå.
- Alder drenering: 1986

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Dreneringen vurderes å være eldre og å ha nedsatt funksjon, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dersom dreneringen nærmer seg eller har passert 40 års alder, må utskifting eller oppgradering kunne forventes.

1. Avvik/Årsak: Eldre drenering med nedsatt funksjon (levetid forbigått)

Dreneringen vurderes å være av en alder hvor forventet levetid kan være passert eller nærmer seg slutten av forventet levetid. Forholdet skyldes dreneringens alder og naturlig slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Erfaringsmessig kan eldre dreneringssystemer få redusert funksjon. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, og i enkelte tilfeller føre til fuktskader. Drenering har normalt en forventet levetid på ca. 20–60 år, og risikoen for funksjonssvikt øker med alderen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dersom dreneringen nærmer seg eller har passert 40 års alder, må utskifting eller oppgradering kunne forventes.

Oppsummering av bygningsdel

Grunnmuren er bygget med Leca-blokker, og dreneringen er av eldre dato. Det er registrert at dreneringen har nedsatt funksjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren. Eldre dreneringssystemer gir mindre beskyttelse mot fukt enn nyere løsninger, og det er derfor en økt risiko for fuktinntrengning. Det anbefales å vurdere oppgradering av dreneringen for å sikre bedre beskyttelse mot fukt i fremtiden.

TG 2

2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Type terreng: Gruset
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Tomten fremstår som relativt flat med manglende anbefalt helning bort fra grunnmuren. Ved manglende fall blir overflatevann stående eller ledet mot grunnmuren, noe som gir redusert avrenning, økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig.

1. Avvik/Årsak: Utilstrekkelig terrengforhold, med manglende anbefalt helning

Terrenget rundt boligen har stedvis utilstrekkelig helning bort fra grunnmuren. Årsaken er manglende eller begrenset terrengfall som gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygningen.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at overflatevann blir stående eller ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig. Overflatevann bør ledes bort fra grunnmuren så raskt som mulig for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Oppsummering av bygningsdel

Tomten består av et variert terreng med steinbelagt gang- og parkeringsareal og gressarealer. Det er registrert manglende helning fra bygningen enkelte steder, noe som kan føre til at vann blir stående inntil bygningen ved kraftig nedbør. Dette kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. For å bedre avrenningen anbefales lokale terrengjusteringer. Det anbefales alltid tilstrekkelig anbefalt helning fra grunnmur der tomtens form fysisk tillater det. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

TG 2

3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1986
- Årstall og type kledning: Trekledning fra 1986
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ikke aktuelt
- Er det påvist lufting/ventilering: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Større deler av kledningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår, samt lufting/ventilering bak trekledning kan ikke konstateres. Jevnlig vedlikehold anbefales. Delvis eller full utskifting må påregnes over tid. Etablering av lufting kan sees i sammenheng ved eventuell omkledning.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig. Forholdet skyldes manglende eller usikker ventilering bak kledningskonstruksjonen.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

2. Avvik/Årsak: Eldre kledning fra opprinnelig byggeår

Større deler av kledningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Det registreres vridninger og tørkesprekker i enkelte bord.

Risiko/Konsekvens

Eldre trekledning har økt risiko for sprekkdannelser, oppfukting, råte og redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold anbefales. Delvis eller full utskifting må påregnes over tid. Etablering av lufting kan sees i sammenheng ved eventuell omkledning.

Oppsummering av bygningsdel

Ytterveggene er kledd med trekledning fra 1986. Det er registrert manglende lufting bak kledningen, noe som kan føre til økt fuktbelastning og behov for hyppigere vedlikehold. Eldre trekledning har også økt risiko for sprekkdannelser og oppfukting, som kan redusere beskyttelsen mot vær og vind. Det anbefales å forbedre luftingen bak kledningen for å redusere risikoen for fuktproblemer.

TG 2 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Ikke valgt; Fastkarm
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Balkongdør
- Type glass: 2-lags glass; 3-lags glass
- Årstall: 1986; 2016

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Over halvparten av forventet bruks- og levetid for eldre vinduer er forbigått. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

1. Avvik/Årsak: Forbigått bruks- og levetid

Vinduene er av eldre dato, og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forholdet skyldes vinduenes alder og naturlig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Eldre vinduer vil normalt ha større slitasje på komponenter som beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling. Dette kan over tid medføre redusert funksjon, økt varmetap, trekk og økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer av typen toppsving og fastkarm med 2- og 3-lags glass, hovedsakelig fra 1986, samt ett nyere vindu fra 2016. Det er registrert normal aldersslitasje uten vesentlige skader på befaringsdagen. Eldre vinduer har generelt høyere vedlikeholdsbehov og kortere forventet levetid enn nyere løsninger, noe som kan medføre økt varmetap og trekk. Det anbefales å vurdere utskifting av de eldste vinduene på sikt. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 2 5. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1986
- Tekking: Takstein
- Undertak: Sutak
- Inspisert fra: Bakkenivå

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra bakkenivå.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Takets oppbygning er fra opprinnelig byggeår. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

1. Avvik/Årsak: Begrenset bruks- og levetid

Undertak, taktekking og tilhørende komponenter som beslag, nedløp og takrenner vurderes å være av eldre opprinnelse og ha begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og langvarig bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon, skadeutvikling og fuktinntrengning. Svekkelser i én eller flere deler av taksystemet kan over tid føre til økt belastning på underliggende konstruksjoner og økt behov for vedlikehold og utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

Oppsummering av bygningsdel

Yttertaket er tekket med takstein fra 1986, og undertaket er av typen sutak fra samme år. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Eldre takkomponenter har generelt økt risiko for redusert funksjon og kan kreve mer vedlikehold enn nyere løsninger. Det anbefales å være oppmerksom på økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utskifting over tid for å sikre fortsatt beskyttelse mot vær og nedbør.

TG 1 6. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Valmet tak
- Alder takkonstruksjon: 1986
- Dampsperre: Ja
- Fuktmåling: 0%

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Loftet består av en tradisjonell trekonstruksjon med fullt tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller tegn til unormal fuktpåvirkning på tilgjengelige flater under befaringen. Konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra alder og oppfølgning med jevnlig mellomrom anbefales.

TG 1

7. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Terrasse (tre) 1. etg
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 95 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Eldre terrassebord er registrert med gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Økt slitasje og sprekkdannelser må påregnes, og oppfølging, vedlikehold og utbedring bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv/rekkverk

Det registreres normal elde og slitasje på terrassebord. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre terrassebord har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje og sprekkdannelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassebord for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bord må påregnes basert på alder og tilstand.

Oppsummering av bygningsdel

Terrassen er av eldre dato og viser normal elde- og slitasjepåvirkning på terrassegulvet. Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. For å opprettholde funksjonen må det påregnes løpende vedlikehold for å begrense slitasje fra vær og vind. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

TG 1

8. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Målinger utført: Underetasje - Trappegang; 1. etg - Stue
- Type konstruksjon: Betong; Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold med tilstandsgrad TG1. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen, og gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype. Mindre variasjoner i planhet er innenfor akseptable grenser og påvirker ikke den normale bruken av rommene. Ingen tiltak er nødvendige basert på de registrerte forholdene.

9.1 BAD 1.ETASJE

TG 1

9.1.1 BAD 1.ETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Våtromsplater
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg), Spalte ved dør
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: ca 2010 ifølge selger

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert at vindu er plassert i våtsone. Økt fuktbelastning på vindusdetaljer og økt vedlikeholdsbehov er vurdert, og fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner kan forekomme ved mangelfull tetting eller vedlikehold; videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Vindu plassert i våtsone

Det registreres at vinduet er plassert i våtsone. Forholdet skyldes at vinduet er plassert i et område som utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning ved normal bruk av våtrommet.

Risiko/Konsekvens

Vinduer i våtsone utsettes for høyere fuktbelastning enn øvrige vinduer. Over tid kan dette føre til økt slitasje på overflatebehandling, tetningslister, beslag og øvrige komponenter, samt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Ved mangelfull tetting eller vedlikehold kan tilstøtende konstruksjoner også bli utsatt for fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet, med særlig fokus på overflatebehandling, tetningslister, beslag og fuger. Eventuelle skader eller tegn til fuktpåvirkning bør utbedres for å opprettholde vinduets funksjon og begrense risikoen for skadeutvikling.

TG 1

9.1.2 BAD 1.ETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med fliser, og sluk er plassert i dusjsone. Fallforholdet i dusjsone er tilfredsstillende, med fall mot sluk på minimum 1:50. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 30 mm, noe som ivaretar kravet om minimum 25 mm. Det er ikke registrert motfall på deler av gulvet, og oppkant ved terskel er forhøyet for å sikre tilstrekkelig drenering.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

TG 2

9.1.3 BAD 1.ETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Smøremembran
- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Usikker tilstand er registrert for overgangen mellom tettesjikt og sluk, da korrekt innspenning av membran/mansjett ikke kunne bekreftes ved inspeksjon under slukristen, noe som gir usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen.

1. Avvik/Årsak: Vanskelig å konstatere membran i sluk

Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Forholdet skyldes at overgangen mellom tettesjikt og sluk ikke kunne verifiseres ved visuell inspeksjon under slukristen.

Risiko/Konsekvens

Inspeksjon under slukristen er normalt den eneste tilgjengelige kontrollmuligheten for å vurdere overgangen mellom tettesjikt og sluk uten destruktive inngrep. Når korrekt innspenning av membran eller mansjett ikke kan bekreftes, medfører dette usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen. Dersom overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tilfredsstillende utført, kan vann over tid trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke sluktilkoblingen nærmere dersom dette er mulig uten uforholdsmessige inngrep. Dersom det er behov for å avklare utførelsen, kan dette kreve nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonen. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør tilkoblingen mellom sluk og tettesjikt utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens anvisninger.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Utført fra tilstøtende rom (soverom) bak dusj. Ingen utslag på fukt ved måling. : **0**%

TG 1

9.1.4 BAD 1.ETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Gulv: Fliser
- Vegger: Fliser
- Tak: Malte flater

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet i 1. etasje er bygget med våtromsplater på veggene, fliser på gulvet og Takess i himlingen, og ble renovert i 2010. Det er registrert avvik som vindu plassert i våtsone, noe som kan føre til økt slitasje og fuktproblemer over tid, samt usikkerhet rundt tettheten i slukovergangen på grunn av vanskelig inspeksjon av membran. Elektrisk gulvvarme og avtrekksvifte er installert, og fuktmålinger fra tilstøtende rom viser ingen tegn til fukt. Vedlikehold av vindu og kontroll av slukovergang anbefales for å unngå fremtidige problemer.

9.2 BAD UNDERETASJE

TG 2

9.2.1 BAD UNDERETASJE - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Tapet
- Himling: Ubehandlet panel tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (tak), Spalte ved dør
- Oppvarming: Panelovner
- Årstall: 1986

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det registreres åpne eller slitte skjøter i våtromstapeten. Forholdet skyldes naturlig aldring og slitasje. Overflater er også modent for utskiftning og kan sees i sammenheng med membran/tettesjikt.

1. Avvik/Årsak: Slitte/åpne skjøter i våtromstapet

Det registreres åpne eller slitte skjøter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller redusert vedheft i skjøtene.

Risiko/Konsekvens

Åpne eller slitte skjøter kan redusere våtromstapetets evne til å hindre fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til at vann trenger inn bak overflaten og medfører økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre åpne eller slitte skjøter. Dersom våtromstapetet har redusert funksjon eller skadene er omfattende, bør utskifting av berørte områder vurderes.

TG 3

9.2.2 BAD UNDERETASJE - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: I dusj

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet dekket med belegg, og sluk er plassert i dusjsone. Det er målt tilfredsstillende fall på minimum 1:50 rundt sluk, mens det er registrert motfall på deler av gulvet, spesielt mot døren. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er målt til 95 mm, noe som oppfyller kravene til oppkant.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Motfall er målt på deler av gulvet, og bobler og løsheter i gulvbelegget er registrert. Forholdene vurderes å medføre redusert avrenning, redusert tetthet og økt fuktbelastning. Utbedring bør sees i sammenheng med rehabilitering av våtrommet.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 150 000 kr

2. Avvik/Årsak: Bobler eller løsheter i gulvbelegg

Det registreres bobler og/eller løsheter i gulvbelegget. Forholdet skyldes trolig redusert vedheft mot underlaget, naturlig aldring, bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Bobler og løsheter kan redusere gulvbeleggets funksjon og øke risikoen for vanninntrengning. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Dersom forholdet skyldes pågående fuktpåvirkning, kan videre nedbrytning av gulvbelegget og underlaget ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Gulvbelegget er modent for utskiftning.

kr **Pris for utbedring av rommet**
30 000 - 100 000 kr

TG 3

9.2.3 BAD UNDERETASJE - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromstapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Det er registrert at bruks- og levetid for våtromsløsningen er forbigått. Våtrommet er modent for rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Bruks- og levetid for tapet på vegger er forbigått

Det vurderes at våtrommet har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring og langvarig bruk av våtrommets overflater og tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Etter hvert som våtrom eldes, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon i overflater og tettesjikt. Ved direkte vannbelastning mot våtromstapet kan en aldrende overflate ha redusert motstand mot fuktpåvirkning. Over tid kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning, skjulte fuktskader og skadeutvikling i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtrommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning eller redusert funksjon. Basert på alder og tilstand bør fremtidig rehabilitering av våtrommet planlegges.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 120 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende rom (garderoberom) bak dusj. : **0**%

TG 1

9.2.4 BAD UNDERETASJE - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Åpen dusj, Servant, Gulvstående toalett, Speil over innredning
- Sanitær: Vannrør og avløpsrør
- Overflater: Fliser på gulv og vegger

Utstyr

- Åpen dusj
- Servant
- Gulvstående toalett
- Speil over innredning

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Avvik som ikke krever umiddelbar utbedring - Normal vedlikehold og oppfølging er tilstrekkelig

Oppsummering av bygningsdel

Badet i underetasjen er bygget med våtromstapet på veggene og belegg på gulvet, med en elektrisk avtrekksvifte for ventilasjon. Det er registrert flere avvik, inkludert slitte skjøter i våtromstapetet, motfall på gulvet, og bobler i gulvbelegget, som alle kan føre til fuktskader over tid. Våtrommet er fra 1986, og levetiden for tapetet er overskredet, noe som øker risikoen for vanninntrengning. Tilstandsgrad TG3 indikerer at omfattende utbedringer er nødvendig for å sikre funksjonalitet og hindre skadeutvikling.

TG 1 10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2010
- Type: Sigdal
- Overflater: Vegger: Flis over benk, Tapet; tak: Slettmalt tak; gulv: Parkett
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Fryseskap, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er fra 2010 og har en innredning fra Sigdal med overskap, underskap og laminat benkeplate. Veggene har fliser over benken og tapet, mens himlingen er slettmalt og gulvet har parkett. Kjøkkenet fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Ingen avvik ble registrert, og kjøkkenet vurderes som i god stand uten behov for umiddelbare tiltak.

TG 2

11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Påforede vegger: Ja
- Hulltaking utført: Ja
- Fuktmåling: 21% (Vegg mot øst)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser. Hulltaking er utført i påforet yttervegg. Målt fuktverdi er 21% ved vegg mot øst.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen. Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader

1. Avvik/Årsak: Fuktmålinger med forhøyede verdier

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng, grunnmur eller omkringliggende konstruksjoner.

Risiko/Konsekvens

Forhøyede fuktverdier indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell skadeutvikling. Nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader

2. Avvik/Årsak: Rom under terreng, risikokonstruksjon

Rommet ligger under terreng og vurderes som en fuktutsatt konstruksjon. Forholdet skyldes konstruksjonens plassering mot terreng, hvor fukt fra grunnen og omkringliggende masser kan påvirke bygningsdelene.

Risiko/Konsekvens

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom i bygningen. Manglende fall bort fra grunnmuren eller redusert funksjon på dreneringen kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen. Over tid kan dette medføre fuktskader, biologisk vekst og redusert levetid på utsatte bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av rommet med fokus på tegn til fuktpåvirkning. God ventilasjon, tilfredsstillende terrengfall og fungerende drenering er viktige tiltak for å begrense fuktbelastningen og redusere risikoen for skadeutvikling.

Hulltaking: Utført

Hulltaking er utført i påforet veggkonstruksjon fra Vegg mot øst.

Fuktverdi: 21%

Oppsummering av bygningsdel

Rommet ligger under terreng og er utført etter byggeskikken på oppføringstidspunktet. Det er registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonene, noe som kan føre til skjulte fuktproblemer bak innvendige overflater. Dette gir økt fuktbelastning og kan medføre behov for oppfølging og tiltak for å redusere påvirkningen fra terreng og grunnforhold. Rom under terreng vurderes alltid som en risikokonstruksjon, da det avhenger av riktig oppbygning innvendig, fungerende drenering og tilstrekkelig helning fra grunnmur.

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1986
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Vaskerom
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, men det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Eldre røranlegg, som de av kobber her, har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer over tid. Selv om ingen umiddelbare avvik ble funnet, kan skjulte svakheter være til stede, og fremtidige skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold og vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter etter hvert.

TG 2

12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 1987
- Plassering: Vaskerom
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Forventet bruks- og levetid for varmtvannsbereder er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

1. Avvik/Årsak: Forventet bruks- og levetid er forbigått

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen av merket Oso er plassert i vaskerommet og ble installert i 1987. Berederen har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for korrosjon og lekkasjer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men eldre beredere krever normalt mer vedlikehold og har begrenset gjenværende brukstid sammenlignet med nyere modeller. Utskifting bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

TG 2

12.3 VARMEPUMPE

Nøkkelfakta

- Merke: Mitsubishi
- Årstall: 2017
- Plassering: Stue
- Dokumentasjon for installasjon: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av varmepumpe kontrolleres synlige forhold knyttet til inne- og utedel, plassering, innfestning, drenering, alder og eventuelle tegn til slitasje, lekkasje, rust eller redusert funksjon. Det vurderes også forhold som kan påvirke varmepumpens effekt, levetid og driftssikkerhet.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger.

1. Avvik/Årsak: Manglende vedlikehold/servicehistorikk (Innen de siste 5 år)

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Forholdet skyldes at dokumentasjon på service, vedlikehold eller periodiske kontroller ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til varmepumpens vedlikeholdshistorikk og tekniske tilstand. Uten regelmessig service kan varmepumpen få redusert varmeeffekt, dårligere drift, økt energiforbruk og kortere levetid. Eventuelle feil eller begynnende slitasje kan også bli oppdaget senere enn nødvendig.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger. Dersom dokumentasjon på tidligere service ikke kan fremskaffes, bør varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson for å vurdere tilstand, funksjon og eventuelt vedlikeholdsbehov.

Oppsummering av bygningsdel

Varmepumpen er av typen Mitsubishi og ble installert i 2017. Det er ikke registrert vesentlige skader på tilgjengelige komponenter, men manglende vedlikehold og servicehistorikk de siste fem årene medfører usikkerhet om den tekniske tilstanden. Dette kan føre til redusert varmeeffekt, dårligere drift og økt energiforbruk. Det anbefales å gjennomføre regelmessig service for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden.

TG 3

12.4 OLJEFYR / OLJETANK

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tank i bruk: Nei
- Tank sanert: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter en visuell kontroll av tilgjengelige forhold og synlige installasjoner. Det kontrolleres blant annet for tegn til rust, lekkasje, korrosjon eller forurensning. Nedgravde oljetanker har ofte begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte skader eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Det ble registrert manglende dokumentasjon på sanering eller fjerning av oljetank. Det anbefales å kontrollere oljetankens tilstand og avklare om den fortsatt er i bruk eller tatt ut av drift. Basert på alder og tilstand bør det vurderes sanering eller fjerning av tanken dersom dette ikke allerede er utført. Estimert pris er for å kartlegge tilstand på tanken.

1. Avvik/Årsak: Ukjent tilstand og manglende dokumentasjon

Det vurderes at oljetanken er av eldre opprinnelse. Forholdet skyldes naturlig aldring av oljetanken som følge av langvarig bruk og eksponering i grunnen.

Risiko/Konsekvens

Eldre oljetanker har generelt økt risiko for korrosjon og lekkasjer etter hvert som de eldes. Dersom tanken utvikler lekkasjer, kan dette medføre forurensning av grunn og omkringliggende masser, samt behov for omfattende undersøkelser, sanering og opprydding.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere oljetankens tilstand og avklare om den fortsatt er i bruk eller tatt ut av drift. Basert på alder og tilstand bør det vurderes sanering eller fjerning av tanken dersom dette ikke allerede er utført. Estimert pris er for å kartlegge tilstand på tanken.

kr **Pris for utbedring av rommet**
10 000 - 20 000 kr

Oppsummering av bygningsdel

Oljetanken er ikke i bruk og har ikke blitt sanert, noe som medfører en risiko for miljøforurensning. Eldre oljetanker har en økt risiko for korrosjon og lekkasjer, som kan føre til forurensning av grunnen. Det anbefales at tiltak vurderes for å unngå potensielle lekkasjer og miljøskader. Tilstandsgrad TG3 indikerer at det er behov for oppfølging og vedlikehold.

TG 2

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Mekanisk loftsvifte på loft er fra opprinnelig byggeår. Utskiftning av loftsvifte innen rimelig tid, samt rens av kanaler må forventes.

1. Avvik/Årsak: Eldre loftsvifte med usikker fremtidig funksjon

Mekanisk loftsvifte på loft er fra opprinnelig byggeår.

Risiko/Konsekvens

Eldre vifter kan ha redusert funksjon, samt risiko for at plutselige skader kan oppstå. Eldre kanaler kan også være fulle av smuss som kan gi redusert avtrekk fra våtrom.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av loftsvifte innen rimelig tid, samt rens av kanaler må forventes.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med naturlig ventilasjon og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, som er typisk for eldre bygg. Det er registrert redusert funksjon på mekanisk ventilasjon, noe som kan skyldes eldre vifter og kanaler fulle av smuss. Dette kan føre til mindre effektiv luftutskifting enn moderne løsninger. Det anbefales å vurdere oppgradering for å forbedre funksjonaliteten. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår ellers normalt vedlikeholdt ut fra alder.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1986
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Entre
- Antall sikringer: 17
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Ja
- El-tilsyn: 13.02.2025
- El-tilsyn tilstrekkelig: Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1986
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Nei

Oppgraderinger

- Oppgradering av innmat i sikringsskap til jordfeilbrytere. Utført av Janek Elektro AS (år ukjent)

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget er fra 1986, og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det mangler imidlertid dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget, noe som kan medføre redusert oversikt. Eldre elektriske installasjoner kan ha høyere vedlikeholdsbehov og være utført etter andre krav enn dagens standard. Videre dokumentasjon eller kontroll kan være aktuelt ved fremtidige oppgraderinger.

Total: 12 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Dreneringen vurderes å være eldre og å ha nedsatt funksjon, noe som medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å følge med på tegn til fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dersom dreneringen nærmer seg eller har passert 40 års alder, må utskifting eller oppgradering kunne forventes.

2 Terrengforhold

Tomten fremstår som relativt flat med manglende anbefalt helning bort fra grunnmuren. Ved manglende fall blir overflatevann stående eller ledet mot grunnmuren, noe som gir redusert avrenning, økt belastning på dreneringssystemet og økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen der tomtens utforming gjør dette mulig.

3 Yttervegger

Større deler av kledningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår, samt lufting/ventilering bak trekledning kan ikke konstateres. Jevnlig vedlikehold anbefales. Delvis eller full utskifting må påregnes over tid. Etablering av lufting kan sees i sammenheng ved eventuell omkledning.

4 Vinduer og ytterdører

Over halvparten av forventet bruks- og levetid for eldre vinduer er forbigått. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vinduenes funksjon og tilstand. Reparasjoner og utskifting av vinduer må påregnes etter hvert som slitasje og funksjonssvikt oppstår.

5 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Takets oppbygning er fra opprinnelig byggeår. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking og tilhørende komponenter for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Basert på alder og tilstand må vedlikehold, delutskiftninger eller større oppgraderinger påregnes i tiden fremover.

9.1. Bad 1.etasje

9.1.3 Membran og tettesjikt (TG2)
Usikker tilstand er registrert for overgangen mellom tettesjikt og sluk, da korrekt innspenning av membran/mansjett ikke kunne bekreftes ved inspeksjon under slukristen, noe som gir usikkerhet knyttet til tettheten i slukovergangen.

9.2. Bad underetasje

9.2.1 Vegger og himlinger (TG2)
Det registreres åpne eller slitte skjøter i våtromstapeten. Forholdet skyldes naturlig aldring og slitasje. Overflater er også modent for utskiftning og kan sees i sammenheng med membran/tettesjikt.

11 Rom under terreng

Det registreres forhøyede fuktverdier ved måling i påforet veggkonstruksjon mot grunnmur i rom under terreng. I påforede vegger kan fuktproblemer utvikle seg skjult bak innvendige overflater, noe som over tid kan føre til muggvekst, råteskader og annen skadeutvikling i konstruksjonen. Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastningen og begrense risikoen for videre skader.

12.1 VVS-installasjoner

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

12.2 Varmtvannsbereder

Forventet bruks- og levetid for varmtvannsbereder er forbigått. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

12.3 Varmepumpe

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmepumpen. Det anbefales å gjennomføre regelmessig service og vedlikehold av varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger.

13 Ventilasjon

Mekanisk loftsvifte på loft er fra opprinnelig byggeår. Utskiftning av loftsvifte innen rimelig tid, samt rens av kanaler må forventes.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

9.2. Bad underetasje

9.2.2 Gulv (TG3)
Motfall er målt på deler av gulvet, og bobler og løsheter i gulvbelegget er registrert. Forholdene vurderes å medføre redusert avrenning, redusert tetthet og økt fuktbelastning. Utbedring bør sees i sammenheng med rehabilitering av våtrommet.

9.2.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Det er registrert at bruks- og levetid for våtromsløsningen er forbigått. Våtrommet er modent for rehabilitering.

12.4 Oljefyr / oljetank

Det ble registrert manglende dokumentasjon på sanering eller fjerning av oljetank. Det anbefales å kontrollere oljetankens tilstand og avklare om den fortsatt er i bruk eller tatt ut av drift. Basert på alder og tilstand bør det vurderes sanering eller fjerning av tanken dersom dette ikke allerede er utført. Estimert pris er for å kartlegge tilstand på tanken.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Marcus Winther er en erfaren takstmann med solid bakgrunn som byggmester og fagskoleingeniør. Med flere års erfaring i bransjen har han opparbeidet seg en omfattende kompetanse innen taksering av boliger, som gjør ham godt rustet til å vurdere eiendommer på en grundig og presis måte. Hans tekniske innsikt og forståelse for byggetekniske detaljer bidrar til nøyaktige vurderinger som er til nytte for både kjøpere og selgere.



Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Navestadveien 20, 1738 Borgenhaugen
92825503 | marcus@bolavi.no

05/08/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260126
Addresse	Sadelveien 5		
Postnr.	1712	Sted	GRÅLUM
Selgers navn	Magnar Lynglund		
Selgers navn	Inger Johanne Lynglund		

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?

1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1989

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

18016427

Våtrom

Initialer selger:
M L
I J

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:

Bad pusset opp

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Byggmester Gården og Delaas

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byggmester Gården og Delaas

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Byttet noe kledning. Inngangstrapp og deler av terasse

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utvidelse av terasse

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Byggmester Gården og Delaas

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

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

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?

Lagt gulv i Peisstue, Fliser i yttergang. Innredet klesbod

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

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:

Lys til spotter i stue og gang/toalett. Nye automatsikringer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Magnar Lynglund elektriker

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

Av hvem?:

El tilsynet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ikke noe avvik

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:

Glassfibertank som aldri har vært i bruk

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Byttet garasjeporter

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:

fagmann fra firma som leverte Crawford portene

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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 03.08.2026

Signert av *Magnar Lynglund*

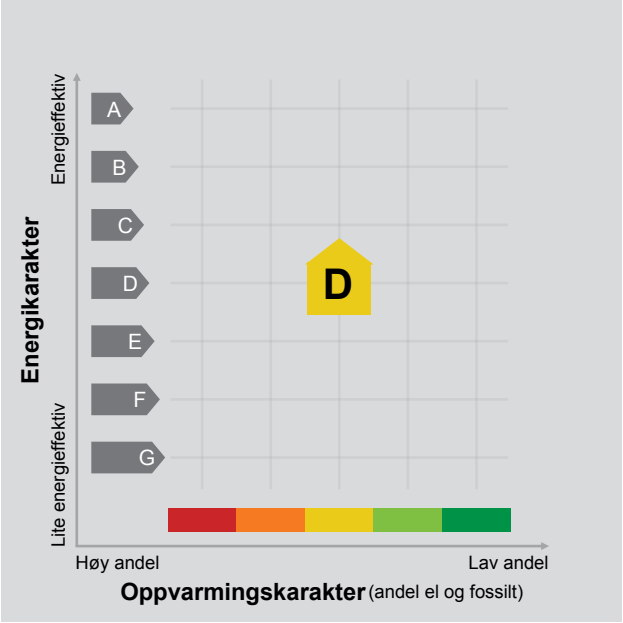
Signert av *Inger Johanne Lynglund*

Initialer selger:
M L
I J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sadelveien 5
Postnummer	1712
Sted	GRÅLUM
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2034
Bruksnummer	137
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6451845
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5ae4deb9-7fc1-47a6-afec-73fb08ee90c7
Dato	12.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sadelveien 5
Postnummer: 1712
Sted: GRÅLUM
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 12.03.2024 17:41:35
Energimerkenummer: 5ae4deb9-7fc1-47a6-afec-73fb08ee90c7

Kommunenummer: 3105
Gårdsnummer: 2034
Bruksnummer: 137
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6451845

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Sadelveien 5

Nabolaget Stikkaåsen - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	7 min 6 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	10 min 7.2 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	10 min 7.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	7 min 6.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	12 min 8.4 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	7 min 4.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	12 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eidet Camping Linje 103, 600, 633	17 min 1.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	12 min 8.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 165 barn	7 min 6.1 km
Ramsjø gårdsbarnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 7 km
Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 7.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	6 min
Kiwi Grålum	6 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	8 min
Sykehusapoteket Østfold	18 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Kalnes videregående	7 min
Briskeveien balløkke	7 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	7 min
SKY Fitness Grålum	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2034/137
Adresse: Sadelveien 5
Dato: 23.06.2026
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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sadelveien 5, 1713 Grålum		34	137	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	21.04.86	dato 27.05.86 sak 112/86

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Lübbe	d.s.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
G. Block Watne A/S	Pellygt.43, 1700 Sarpsborg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" " v/Arnfinn Hansen	" "	

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

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Utv. hovedtrapp
Utbedring av vanntatt belegg badegulv ved rørgjennomføring.
Forsterking av takstoler v/inng.parti.

Dette arbeid må være fullført innen

Tune den 8.04.1987

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

for Bygningssjefen i Tune
Odd Kristiansen
bygningssjef

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	856.2
Etablert dato	21.06.1984	Historisk oppgitt areal	929,4
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	2034/137
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2034/137
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.06.1984			2034/1 (-929,4), 2034/137 (929,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6578059.65	614534.03	0	Ja	856.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LYNGLUND MAGNAR-JARLE F150762*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SADELVEIEN 5 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)
LYNGLUND INGER JOHANNE F250863*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SADELVEIEN 5 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sadelveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020502 Solli
Grunnkrets	2502 Sanne	Tettsted	
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6451845		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.04.1987
2	6455859		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.06.1990

1: Bygning 6451845: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.04.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	27.05.1986	27.05.1986	
Igangsettingstillatelse	02.06.1986	02.06.1986	
Tatt i bruk	07.04.1987	07.04.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sadelveien 5	H0101	2034/137	195	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	102	0	102	0	0	0
K01	0	93	0	93	0	0	0

2: Bygning 6455859: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.06.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.08.1988	10.08.1988	
Igangsettingstillatelse	29.08.1988	29.08.1988	
Tatt i bruk	30.06.1990	30.06.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sadelveien 5	-	2034/137	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

Utskriftsdato: 23.06.2026

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.**	2034	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26728628	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6451845	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sadelveien 5, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis Innsats
Kjeller	Vedovn	Wiking A/S	Wiking 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.11.2024	Tilsyn	04.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26728628

BruksenhetId	26734716	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	6455859	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sadelveien 5, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26734716.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

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.**	2034	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sadelveien 5, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23023281	517	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

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 2034/137		
Utskriftsdato	23.06.2026	**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.

3 Berørte datasett

- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

49 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	22.06.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	21.06.2026



Om datasettet

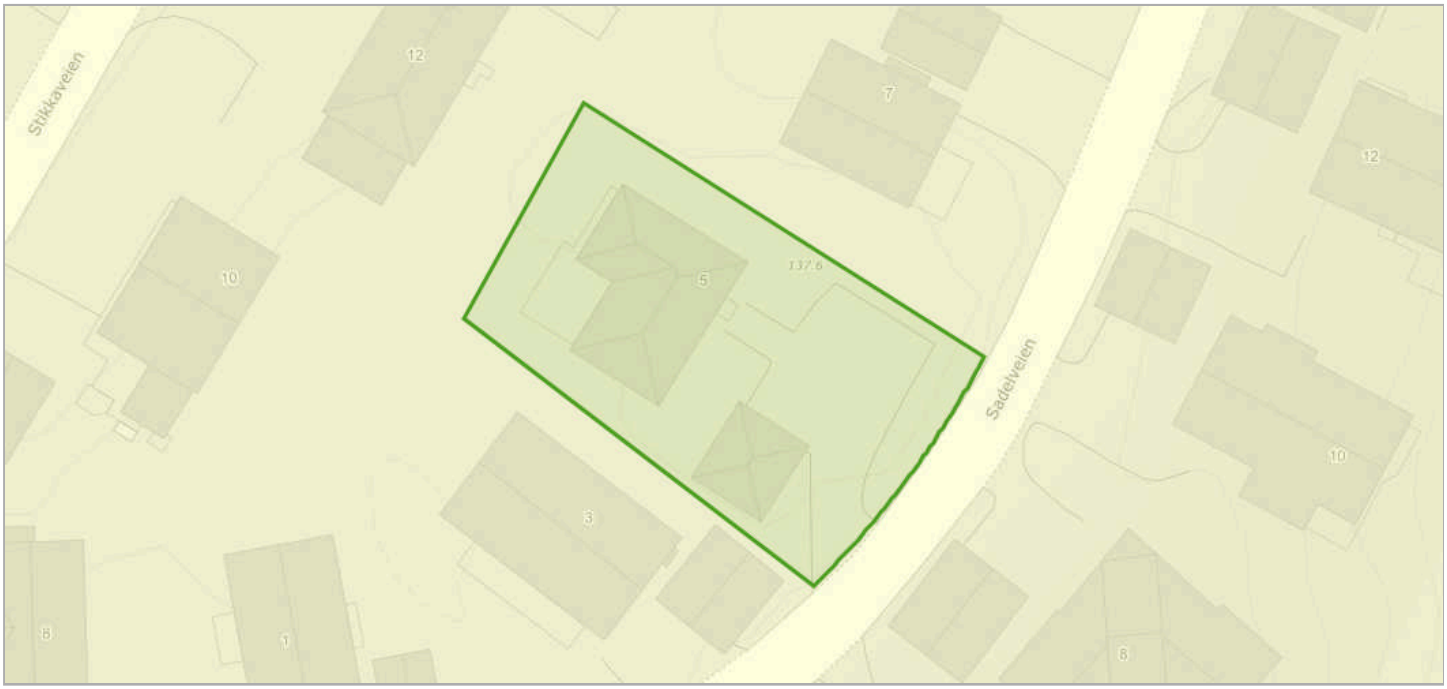
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Miljøfaglig Utredning AS	2022

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Utskriftsdato: 23.06.2026

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.**	2034	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sadelveien 5, 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	3 058,22 kr
Eiendomsskatt	6 890,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	4 114,92 kr
Vann	2 356,20 kr
Sum	**16 985,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,03 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	945,00 kr
Papirbeholder 240 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%	35.5 m3	26.94	1/1	0 %	956,27 kr	956,29 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	35.5 m3	44.92	1/1	0 %	1 594,84 kr	1 594,84 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1914100 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 891,00 kr	3 445,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	295,02 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	249,99 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-37.87 m3	26.94	1/1	0 %	-1 020,13 kr	-1 020,10 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-37.87 m3	41.70	1/1	0 %	-1 701,31 kr	-1 701,31 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	76 m3	24.32	1/1	0 %	1 848,51 kr	917,93 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	76 m3	46.66	1/1	0 %	3 545,82 kr	1 760,75 kr
Forbruk vann i fjor	15%	35.5 m3	24.78	1/1	0 %	879,77 kr	879,78 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	35.5 m3	41.33	1/1	0 %	1 467,25 kr	1 467,25 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-37.87 m3	24.78	1/1	0 %	-938,51 kr	-938,49 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-37.87 m3	41.33	1/1	0 %	-1 565,21 kr	-1 565,21 kr
					Sum	**22 448,30 kr**	**11 041,79 kr**

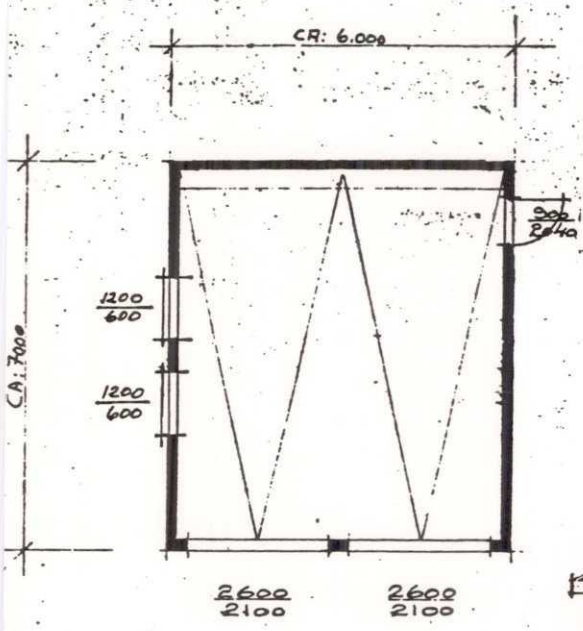
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

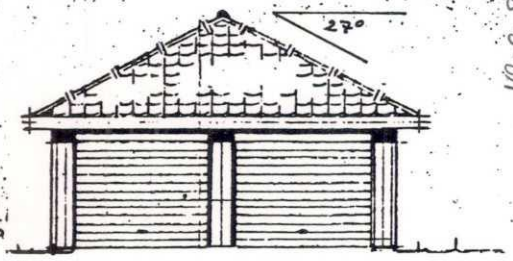
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

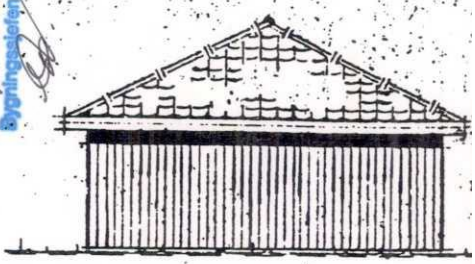
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

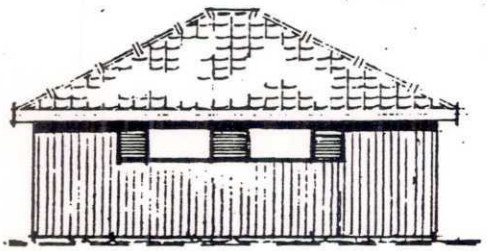
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

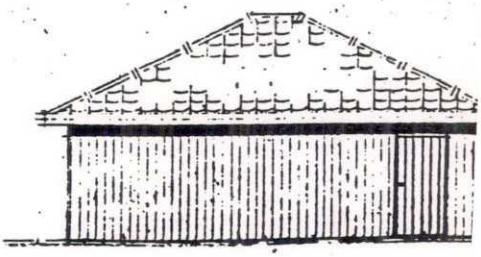
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.











Bygningsetaten i Tune
10.8.88

DOBBELT-GARASJE
M/VALMTAK.

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

Utskriftsdato: 23.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2034	**Bruksnr.**	137	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sadelveien 5, 1712 GRÅLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

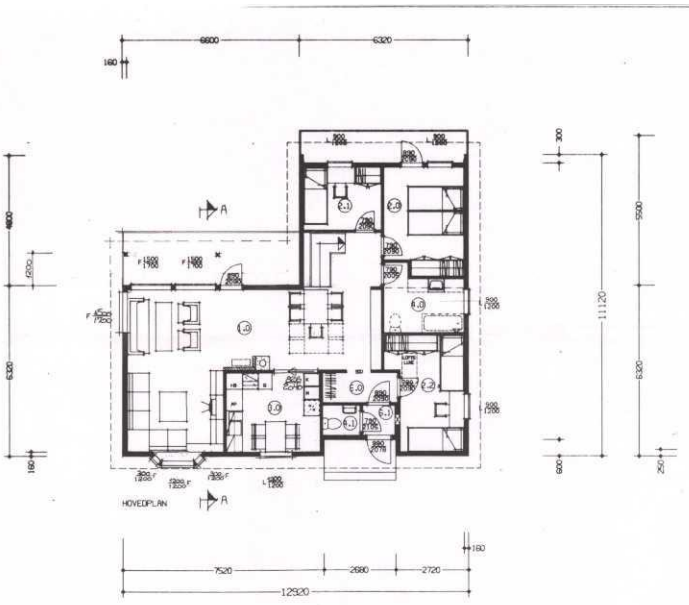
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

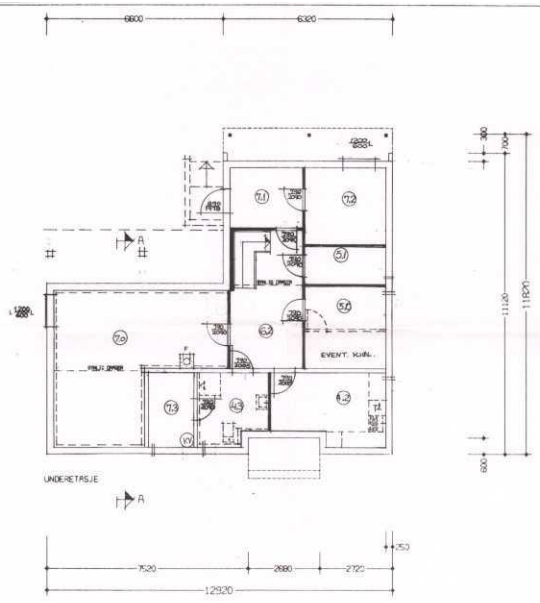
Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13872/3-%20Bestemmelser%20datert%2004.06.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 856 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 856 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 726 m^2 **KPHensynsonenavn** H110_03 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	31002
Navn	Stikkaåsen I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1989/31002%20Bestemmelser%2C%20datert%2026.09.1983.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei
	Delareal 853 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger

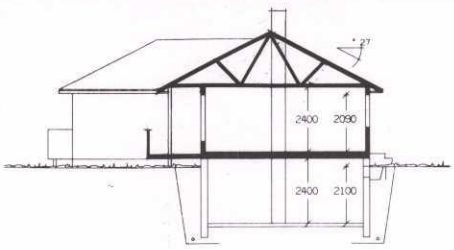




	ROM NR.	ROMBETEGNELSE	ROM AREAL	VINDUS AREAL	PRIMÆR AREAL
HOVEDPLAN	1.0	STUE/SPISESTUE	44.9	10.26	
	2.0	SOVEROM	011.4	02.15	
	2.1	SOVEROM	006.6	01.06	
	2.2	SOVEROM	011.1	01.06	
	3.0	KJØKKEN	010.1	01.06	
	4.0	BAD	006.5	01.06	
	4.1	WC	001.5	00.00	
	6.0	HALL	003.0	00.00	
	6.1	VINDFANG	001.3	00.00	
		SUM 1. ETASJE	096.4	16.59	112.30
UNDERETASJE	4.2	VASKEROM	010.4	00.00	
	4.3	EVNT. DUSJ/WC	006.3	00.00	
	5.0	MAT.	009.0	00.00	
	5.1	KLÆR	004.2	00.00	
	6.2	HALL M/TRAPP	014.3	00.00	
	7.0	HOBBY, EVNT KJ.STUE	028.4	00.00	
	7.1	SPORT	004.2	00.00	000.00
	7.2	BRØDKAP	008.4	00.00	
	7.3	TVROM	004.8	00.00	
		SUM UNDERETG	092.0	00.00	000.00
		SUM TOTALT	188.4	16.59	112.30
		% VINDUSAREAL		(14.7)	

57

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK



SNITT A-A

BYGNINGSSJEFEN I TØNSBERG
GODKJENT 27/5 1986 SAK 1/218

FORANDRINGER PÅ TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDE MÅ IKKE UTFØRES UTEN ETTER GOD-KJENNELSE AV BYGNINGSSJEFEN I TØNSBERG

Rev: vindu stue, terrasse, hele u.etg. 15.04.86
Rev SOV. vindu, gj.glass, kjeller. KSS M/6885
REV. UNDERETASJE 13.02.85 SK
U.O.S. 242508

HOVEDPLAN	100.80	X 1.0	= 100.80 KVM
UNDERETASJE	96.55	X 0.2	= 19.31 KVM
BRA = 197 KVM		BA = 120 KVM	

ENEBOLIG FOR ARNE LYBBE

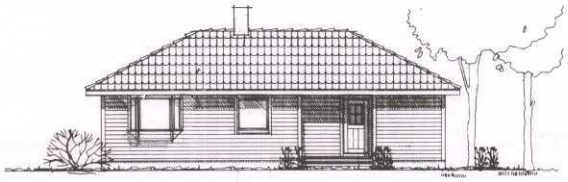
PLANER/SNITT

SADELVN. 5, STIKKHÅSEN, TØNSBERG

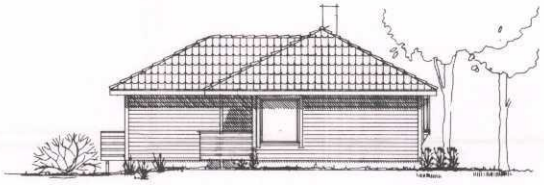
Block Watne

TEGN.	VØ
GODKJ.	
MÅ.	1:100
DATO	151184
TEGNINGS NR.	18-6957
PROSJ. NR.	Block 18.5 U.O. 3055

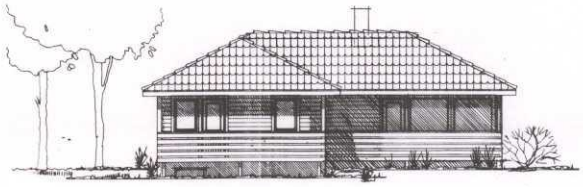
Tegningen og hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke eksekverer i.



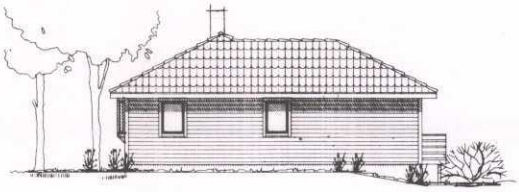
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

BYGNINGSSJEFEN I TUNE
GODKJENT 17/5 19 86 SAK NR. 1148

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGEARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GODKJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

Rev. vinduer, terrasse.
Rød. undetr. dør, himmelvin.
v.g.s. 242508

Rev. 15.04.86
ØSS MADES

ENEBOLIG FOR ARNE LYBÆK

FASADER

SADELVN. 5, STOKKÅSEN, TUNE

TEGN. VO
TEGNINGS NR.
GODKJ.
18-6958
MÅL 1:100
PROSJ. NR.
DATO 151184
Block 19 u.a. 3655

Block Watne

Tegninger og modeller helt eller delvis kopierese eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN TILHØRER BLOCK WATNE. MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR ETHVERT MISBRUK

..... NÅVÆRENDE TERRENG
——— ENDELIG TERRENG

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sadelveien 5, 1712 Grålum
Gnr. 2034, Bnr. 137, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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