PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

# TUNEVANNVEIEN 41B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

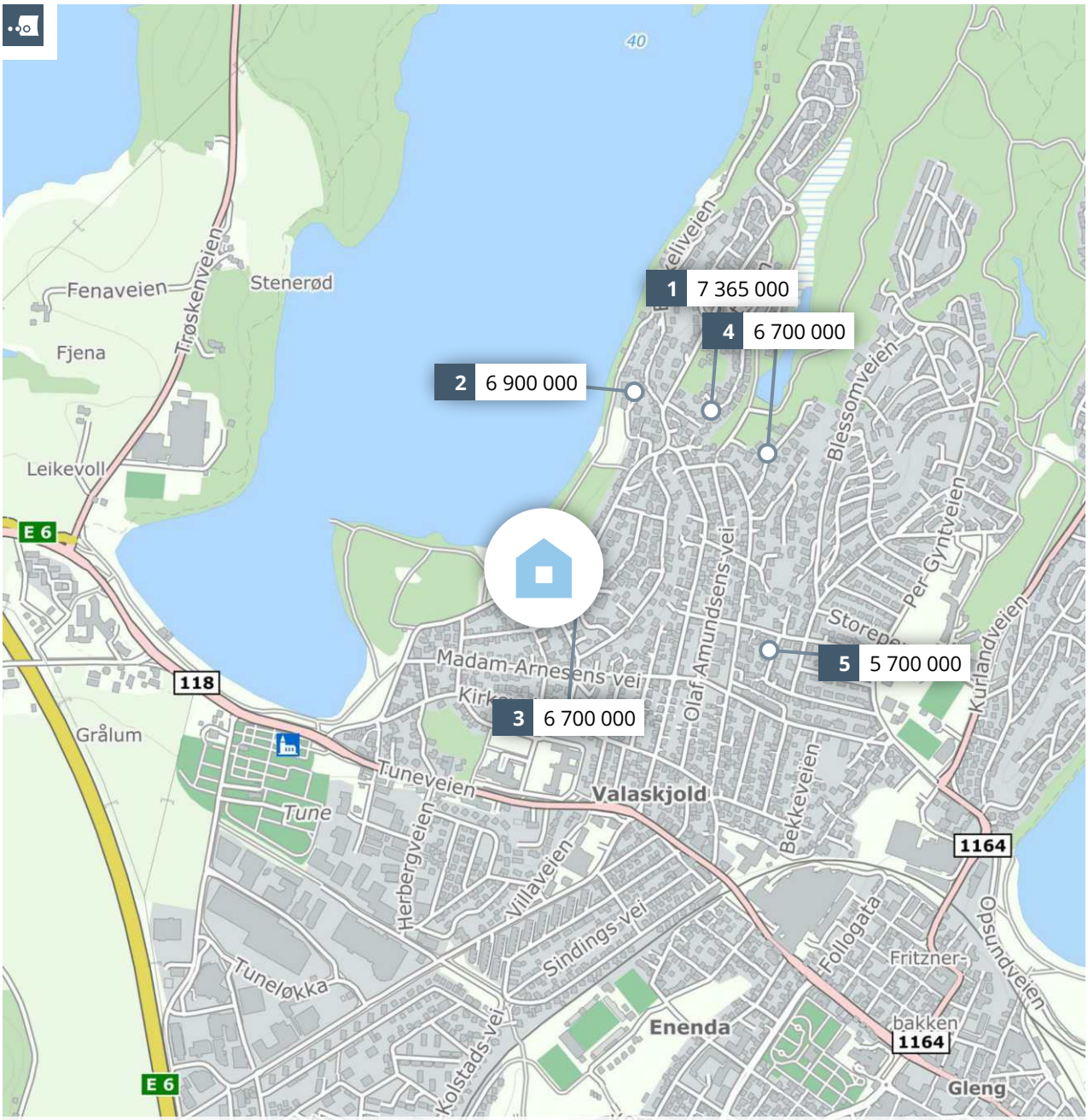
Kommunale opplysninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# TUNEVANNVEIEN 41 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 14.04.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Tunevannveien 41 B, 1710 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 2063 BNR 430 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS RÅKIL

Verdivurdert til

**6 500 000**

| - | 6 500 000 | 29 018 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 224 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 496 m² | |
| Byggeår | | | | | 1990 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jegerveien 25 | 223 m² | 1996 | 703 m² | 4 sov | 06.06.2024 | 7 500 000 | **7 365 000** | 0 | 7 365 000 | **33 027** |
| 2 | Klingenveien 20 | 231 m² | 1987 | 569 m² | 3 sov | 23.04.2025 | 7 490 000 | **6 900 000** | 0 | 6 900 000 | **29 870** |
| 3 | Prost Bangs vei 28 E | 207 m² | 1995 | 1 067 m² | 4 sov | 14.06.2025 | 6 300 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **32 367** |
| 4 | Skytterveien 3 C | 143 m² | 2020 | 993 m² | 3 sov | 17.02.2026 | 6 850 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **46 853** |
| 5 | Tyrihansveien 32 | 186 m² | 1989 | 993 m² | 3 sov | 31.08.2023 | 4 800 000 | **5 700 000** | 0 | 5 700 000 | **30 645** |

Velkommen til en innholdsrik og romslig bolig på 224 kvm, beliggende i et populært og barnevennlig område på Øvre Lande i Sarpsborg. Eiendommen ligger fint til med nærhet til Tunevannet og har en herlig vestvendt utsikt som gir gode solforhold store deler av dagen og kvelden. Boligens plassering i terrenget sikrer lite innsyn og flott utsikt ut over vannet.

Boligen er innholdsrik og er oppført i 3 plan. 1. etasje har en stor hall, toalettrom, vaskerom, stue og kjøkken. I husets 2. etasje er det en ekstra stue, 3 romslige soverom, og bad. I den innredede underetasjen er det også et soverom, en kjellerstue, et kontor, og nok et bad. Fra kjellerstuen er det utgang til en sydvendt markterrasse. Boligen er oppført på en lettstelt, eiet tomt.

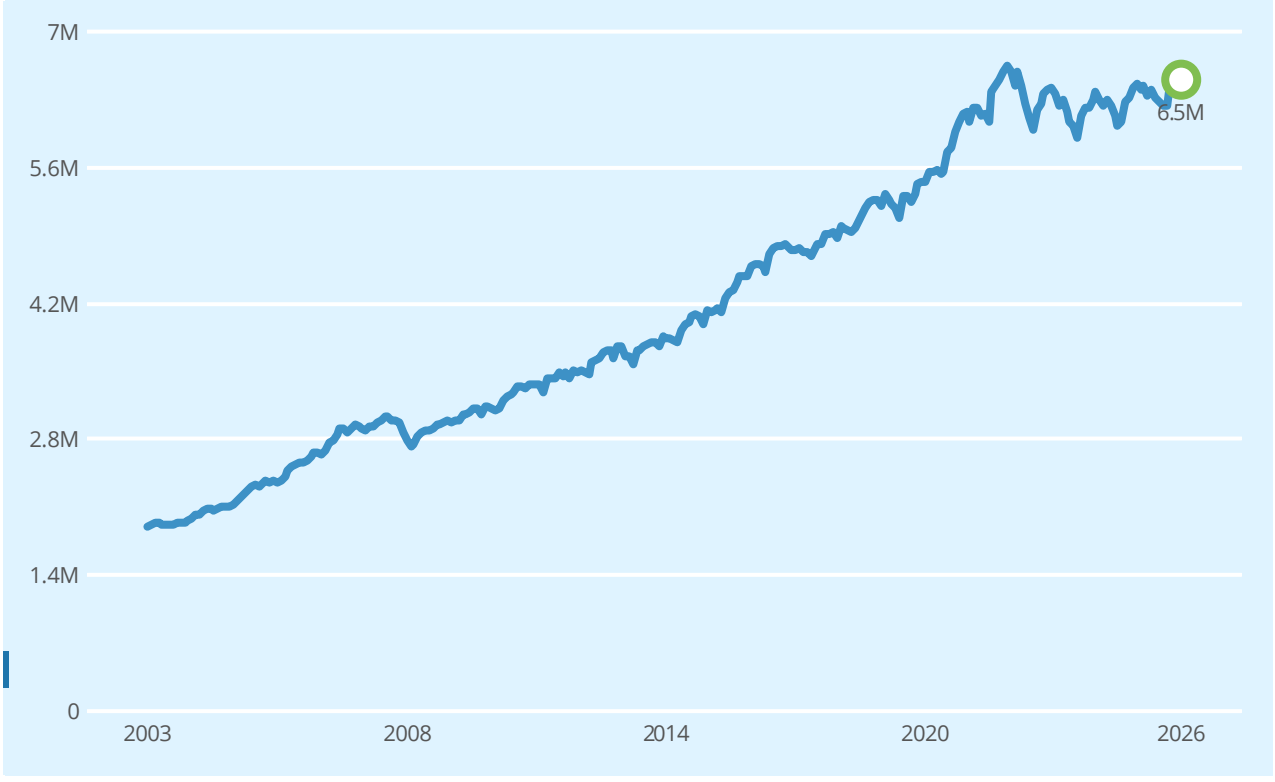
Kort fortalt
- Stor bolig på 224 kvm
- Vestvendt beliggenhet med gode solforhold
- Stue i hver etasje
- 4 soverom + kontor
- 2 bad + vaskerom
- Carport med elbillader
- Nærhet til Tunevannet
- Barnevennlig og populært område
- Stort potensiale

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 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11.06.2019 | | 11.06.2019 | - | 49 680 | - | 49 680 | 3 |

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

# Eneboliger til salgs i 1710 SARPSBORG nå

**8**
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
**4 604 000** Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**85**
dager

# Eneboliger solgt i 1710 SARPSBORG siste 3 mnd

**10**
eneboliger solgt

6.1M
5.8M
**5 491 000** Prisantydning i snitt
**5 290 000** Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
**78**
dager

for 3.6% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**31 447** Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**29 018** Tunevannveien 41 B
Totalpris 6 500 000

**27 615** SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Tunevannveien 41 B**
**1710 Sarpsborg**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 2 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 14 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 8 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Jostein Mathisen**
Dato: 24/03/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

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

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:2063, Bnr: 430 |
| **Hjemmelshaver:** | Heidi Regine Bergsager |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 496 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende |
| **Offentl. avg. pr. år:** | 18 182,00 kr (årsprognose) |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | Ikke relevant |
| **Byggeår:** | 1990 |

©mstr.no

www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 26.01.2026 |
| **Forutsetninger:** | Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert. |
| **Oppdragsgiver:** | Heidi Regine Bergsager |
| **Tilstede under befaringen:** | Heidi Regine Bergsager, Jostein Mathisen |
| **Fuktmåler benyttet:** | Tramex |

**OM TOMTEN:**

Skrående tomt. Boligen deler innkjørsel med naboboligen. Asfalt i innkjørsel. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på tomten som dels var dekket av snø på befaringen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur og vegger i u.etasje er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Etasjeskiller er konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel hvor deler av kledning ble skiftet ut i 2020 og denne har annen farge enn original kledning. Balkongdør i 2.etg har 2-lags glass fra 2016. Ytterdør i 1.etg har 3-lags glass fra 1988. Øvrige vinduer, takvinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1989. Saltak i to nivåer og med arker på begge sider. Konstruert i trevirke og store deler av konstruksjoner er lukkede. Taket er tekket med betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligens bygningsdeler, rom og installasjoner er hovedsakelig fra byggeåret, med unntak av deler av ytterkledning som er fra 2020. Bygningsdeler og installasjoner fra 1990 har alder og tilstand som tilsier at utskiftninger og rehabiliteringer kan planlegges og påregnes. Våtrom fra denne tiden kan anses å ha utløpt forventet brukstid. Det er påvist forhold som tilsier fuktige forhold i rom under og mot terreng og dreneringens funksjonalitet, samt oppbygning av konstruksjoner etter eldre prinsipper er årsak. Det kan planlegges utskifting av vinduer og taktekking. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

**ANNET:**

OPPVARMING:
-Vedfyring i lukket peis i u.etg og i lukket ovn i 1.etg.
-Elektrisk gulvvarme i alle flislagte rom i u.etg
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer
-Brannslukkingsapparat er plassert på vaskerommet

**DOKUMENTKONTROLL:**

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg:
TRAPP/GANG/STUE 45,7m²: tapet, takess, fliser
SOVEROM 14,0m²: tapet, takess, furugulv
KONTOR 10,2m²: tapet, takess, fliser
BAD 6,3m²: tapet/panel, takess, fliser
BOD 1,6m²: tapet/panel, takess, fliser

1.etg:
ENTRÉ/GANG/TRAPP 20,0m²: tapet/panel, takess, korkvinyl
TOALETTROM 2,3m²: tapet, takess, korkvinyl
VASKEROM 7,9m²: tapet, takess,,belegg
STUE/KJØKKEN 51,2m²: tapet, takess, parkett

2.etg:
STUE/TRAPP 21,0m²: tapet, takess/tapet, teppe
SOVEROM OVER KJØKKEN 12,4m²: tapet, takess/slett hvitmalt, teppe
SOVEROM OVER SPISESTUE 12,4m²: tapet, takess/slett hvitmalt, teppe
SOVEROM OVER ENTRÉ 11,4m²: tapet, takess/tapet, teppe
BAD 5,1m²: tapet, tapet, fliser

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

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig som originale fra byggeår og med alders- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges.
-Stedvis åpne skjøter og ujevnheter i overflater på vegger og i himlinger.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Punktvis knirk i gulv.

TRAPP:
-Trapper er konstruert i lakkert trevirke og har håndløpere på begge sider.
-Rekkverk er lavere enn dagens krav og flere åpninger er større en dagens krav.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 40mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik tilsier at det kan påregnes oppretting ved fornyinger av gulver og himlinger.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver opplyser om:

2020:
-Det ble skiftet deler av kledning på yttervegger.

2021:
-Skiftet stikkledning utvendig. Faktura fra Råde Graveservice AS fremvist.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| U.Etasje | 82 | | | 24 |
| 1.Etasje | 84 | | | 11 |
| 2.Etasje | 58 | | | 3 |
| SUM BYGNING | 224 | | | 38 |
| SUM BRA | 224 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Sportsbod | | 12 | | |
| SUM BYGNING | | 12 | | |
| SUM BRA | 12 | | | |

©mstr.no

**BRA-i:**

U.ETASJE: stue/trapp/gang, soverom, kontor, bad, bod.
1.ETASJE: entré/trapp/gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken.
2.ETASJE: stue/trapp, bad, 3 soverom.

---

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde u.etg: 2,36-2,39 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,41 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,03-2,42 meter.

---

**GARASJE / UTHUS:**

SPORTSBOD/CARPORT:
-Punktfundamenter under carport og ringmur av lettklinkerblokker under bod. Kryprom under boden.
-Carport med tresøyler og bod med vegger av bindingsverk som er kledd med liggende panel.
-Tett dør til bod og vinduer med enkeltglass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

---

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

---

24/03/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

**Merknader:**

-Grunnmur har stedvis avflassing, sprekker og tynt lag med overflatebehandling og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker fuktbelastning på muren og bakenforliggende konstruksjoner. Over tid øker tilstanden risikoen for følgeskader i nærliggende konstruksjoner.
-Deler av grunnmursplast ligger under terreng og der denne er synlig så er den ikke klemt tett i toppen. Nevnte forhold sammen med alder på plasten og dreneringen gir økt risiko for fuktproblemer i rom og bygningsdeler under terreng. Vurdering må ses i sammenheng med vurderinger for terrengforhold og rom under terreng.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er varierende tilfylling mot muren og det lå snø på deler av terreng på befaringstidspunktet. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

**Merknader:**

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og vurdering for rom under terreng.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel hvor deler av kledning ble skiftet i 2020 og har annen farge enn original kledning.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Ved stikking i trevirket så ble det stedvis påvist porøst tre og påbegynt råte. Hovedsakelig observert i bunn av karnapp, langs sider på arker og der trevirke ligger nære beslag. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader på kledning og i bakenforliggende konstruksjon over tid.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

---

Balkongdør i 2.etg har 2-lags glass fra 2016. Ytterdør i 1.etg har 3-lags glass fra 1988. Øvrige vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1989.

---

**Merknader:**

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Flere vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger stedvis for tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduer/dørers plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Takvinduet på badet har sprukket glass og er følgelig punktert. Det andre takvinduet har også tegn til punktering. Dette reduserer isolasjonsevne og fører til varmetap. Takvinduer har også slitasje og påbegynt råte i trevirke som kan føre til ytterligere skader over tid .
-Alder og tilstand på vinduer og dører fra byggeår tilsier at utskiftning kan påregnes da forventet brukstid har passert. Nyere balkongdør i 2.etg trenger justering.

## 4. Tak

**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

---

Saltak i to nivåer og med arker på begge sider. Konstruert i trevirke og store deler av konstruksjoner er lukkede. Vurdering baseres på det som kunne observeres på utsiden og i knekott og begrenses til stabilitet og ventilering. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2. Vurdering må også ses i sammenheng med punkt 5.1.

-Spalter under takutstikk og spalter mellom bordtak og isolert skråtak ble observert og dette indikerer normal løsning for ventilering av konstruksjonen.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

---

**Merknader:**

-Siden store deler av konstruksjoner er lukkede så kan det ikke utelukkes lokale skader eller behov for utbedringer som ikke kan påvises uten å åpne konstruksjoner.

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Karnapp har beslått tak. Inspisert fra bakkeplan, balkong og takvindu på badet, samt vinduer i 2.etg. Det var snø og glatt på deler av taket og på aktuelle steder for plassering av stige og inspeksjon på tak ble ikke vurdert som forsvarlig.

**Merknader:**

-Taktekking har slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Alder og nevnte forhold tilsier at utskiftning kan planlegges.
-Beslag montert i tilknytning til tak og tekking, samt over karnapp har slitasje som vil redusere motstandsdyktighet mot vanninntrenging og øke risiko for skader over tid.
-Overnevnte forhold, samt alder tilsier at det kan planlegges utskifting. Alder øker risikoen for utettheter og følgeskader over tid.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftetasjen har hovedsakelig lukkede konstruksjoner, men inspeksjonsmulighet i 2 knekott.

**Merknader:**

-I knekott er det noen skjolder/misfarging på trevirke og plater. Stedvis misfarging indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Himlinger i lukkede konstruksjoner har noen ujevnheter som tilsier at det kan påregnes oppretting ved fornyinger. Dette kommer som oftest av krymp og nedbøyninger over tid i bakenforliggende konstruksjoner.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TERRASSE U.ETG 24m²:
Markterrasse med enkel fundamentering. Store deler var dekket av snø på befaringen.

INNGANGSPARTI 4m²:
Innfestet i bygget og anlagt på pilarer mot terreng/punktfundament.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, eller kravene som gjaldt ved byggeår. Trappen mangler håndløper. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

BALKONG 1.ETG 7m²:
Innfestet i bygget og anlagt på drager med søyle mot punktfundament.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.
-Bjelker har lang utkraging på utsiden av underliggende drager. Dette kan føre til nedbøyninger og redusert stabilitet over tid.

BALKONG 2.ETG 3m²:
Utragede bjelker fra etasjeskille.

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

---

**Merknader:**

TERRASSE U.ETG:
-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. Plassering nære terreng sammen med værslitasje er årsaken.
-Enkelt utført fundamentering har ført til synlige skjevheter i gulvet. Oppretting og forsterkning kan påregnes ved fornyinger.
INNGANGSPARTI:
-Understøtter direkte mot terreng får økt fuktbelasting og opptrekk av vann og vil råtne over tid. Dette kan redusere stabiliteten over tid.
BALKONG 1.ETG og BALKONG 2.ETG:
-Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad u.etg

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Malt tapet og panel på vegger. Takess i himling.
Naturlig ventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

---

**Merknader:**

-Dør og omramming, samt vegger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikoområder med tanke fuktskader på dør og vegger og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Himling har misfarging over dusj. Begrenset avtrekk er årsaken og dette gir risiko for skader i himling og overliggende konstruksjon.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Innredning har skader etter fuktpåvirkning og dette vil føre til ytterligere skader over tid.

## TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

---

Fliser på gulvet og nederst på vegger. Sluket er plassert under dusjkabinettet.

---

**Merknader:**

-Flere fliser og fuger har sprukket og det er bom under flere fliser som føre til ytterligere oppsprekking. Årsak er aldersslitasje.
-Topp slukrist ligger ca 10mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn sluket og vann renner bort fra sluk på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet og risiko for dette er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes.

## TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre plastsluk med vannlås.

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

---

**Merknader:**

-Ved hullboring ble det observert plast bak kledning på badet og dette gir risiko for innkapsling av fukt i vegger og følgeskader over tid.
-Vegger i våtsoner er ikke å anses som vanntette og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Eventuell membran har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

## 7.2 Vaskerom 1.etg

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

---

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Tapet på vegger og takess i himling.
Naturlig avtrekk.

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

---

**Merknader:**

-Vegger har stedvis løs tapet og stedvis avflassing. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Sluket er plassert under kum.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Sprekker i skjøter og svekket tetthet ved gjennomføringer i belegg, samt sår og riper i overflaten øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Gulvet faller ikke mot sluk og det er noen millimeter fall bort fra sluket. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og det er ikke sikret godt mot lekkasjer ut ved døren. Risiko for følgeskader øker ved slike avvik.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

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

---

**Merknader:**

-Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Sprekker i skjøter og svekket tetthet ved gjennomføringer i belegg, samt sår og riper i overflaten øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Vegger har stedvis løs tapet og stedvis avflassing. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes

## 7.3 Bad 2.etg

**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ventiler som kan åpnes.

---

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Tapet på vegger og i taket.
Naturlig avtrekk.

INNREDNING OG UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

---

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:**

-Det er svelling og utette skjøter på vegger og i himlinger og takvindu og deler av himling ved dusjen har misfarging. Dette kommer av høy fuktbelastning og begrenset avtrekk og skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.
-Innredning har påbegynt svelling som vil føre til ytterligere skader over tid ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

**TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

---

Fliser på gulvet og nederst på vegger. Fliser virker å ligge på eldre gulvbelegg. Sluk plassert under dusjkabinett.

---

**Merknader:**

-Det er bom under flere fliser og stedvis sprukne fuger. Dette gir risiko for at fliser sprekker eller løsner over tid. Årsak er ufagmessig utførelse.
-Det ble målt motfall fra sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

**TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1990

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg som ligger under fliser.

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

---

**Merknader:**

-Det er stedvis utette skjøter i tapet og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Dette samt vanninstallasjoner nære overflater gir risiko for fuktskader og stedvis har underliggende plater svellet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder på belegg under fliser gir redusert motstandsdyktighet mot vanninntrenging.
-Sluket er plassert slik at det er vanskelig å komme til for jevnlig rengjøring. Dette gir økt risiko for at sluket tettes.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

---

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

---

**Merknader:**

-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis har dette oppstått og vil føre til ytterligere skader over tid.
-Benkeplate og innredning/fronter har slitasje og avskalling/avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til skader over tid.
-Det kan planlegges rehabilitering av kjøkken.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 U.etasje

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

---

Tapet og panel på vegger og takess i himlinger.

---

**Merknader:**

-Det er skjolder stedvis nederst på vegger og innerst i boden ved badet så er det påvist sverting og fuktskade. Årsak og konsekvens er ytterligere beskrevet i punkt 9.1.3 ved fornyinger i rommene så bør vegger åpnes helt inn til bakenforliggende mur for ytterligere undersøkelser.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

---

Fliser på gulv og furugulv i ett rom.

---

**Merknader:**

-Oppforet furugulv buler opp og har fjæring/knirk. Dette indikerer at gulvet utsettes for større fuktforskjeller enn anbefalt og ved fornyinger så bør underliggende forhold kontrolleres ved åpning av gulvet.
-Flere fliser har sprekker og avskallinger og bom/hulrom under flere av flisene gir risiko for ytterligere oppsprekking. Alder reduserer vedheft for lim under fliser, men større fuktbelastning enn anbefalt kan ikke utelukkes å være medvirkende.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ved byggeår. Fukt i konstruksjoner ble kontrollert ved hullboring i vegg mot terreng i bod og i soverom.

**Merknader:**

-Ved kontroll i den innerste boden så ble det påvist lokale fuktskade. Årsak er utvendig fuktpåvirkning sammen med at veggens oppbygning gir økt risiko for kondensdannelse og begrenset opptørkingsevne i veggen.
-I øvrige vegger mot terreng og i oppforet gulv ble det målt høyere verdier en anbefalt for lukket konstruksjon og det ble påvist misfarging nederst på vegger. Årsak er mest sannsynlig kondensdannelser og begrenset opptørkingsevne i vegger. Redusert funksjon for utvendig fuktsikring og drenering kan ikke utelukkes, sett i sammenheng med avvik påvist og beskrevet i punkt 1.1 og 1.3. Ytterligere undersøkelser anbefales og utbedringer kan påregnes.

## 10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1990

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i u.etg og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stakeluke er plassert i u.etg og det er tegn til at lufting av avløp er ført ut over tak.

**Merknader:**

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Punktvis korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2016. Plassert på vaskerom med sluk som lekkasjesikring.

**Merknader:**

-Se vurdering av gulv på vaskerom angående avvik som kan hindre lekkasjevann i å renne til sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via friskluftsventiler. Naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom.

**Merknader:**

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i enkelte rom og stuer har få ventiler i henhold til rommenes størrelse. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Våtrom og toalettrom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Eldre løsninger for ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2008

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap og hovedsakelig skrusikringer. 22 kurser inkludert hovedbryter og overspenningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn var i 2008, og har blitt avsluttet med feil som er rettet, og finner ingen utestående forhold på dette anlegget.

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Det mangler dokumentasjon for installering av elbillader.
-Kabel på vaskerommet er ikke godt festet.
-Stikkontakt der varmtvannsbereder er tilkoblet har tegn til å være svidd.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

©mstr.no



www.bmtf.no

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsninger og bruken av rommene i boligen samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet med unntak av at boden ved bad i i u.etg ikke er tegnet inn. Endring fra bad til bod krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Det er tegnet en overbygget forbindelse med naboboligen, men denne forbindelsen er ikke bygget.
-Tegninger viser stående kledning på yttervegger, men boligen er bygget med liggende kledning. Slike fasadeendringer er søknadspliktige.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i byggesaksarkivet for tiltak på eiendommen. Dette utstedes ikke i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Grunnmur har stedvis avflassing, sprekker og tynt lag med overflatebehandling og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker fuktbelastning på muren og bakenforliggende konstruksjoner. Over tid øker tilstanden risikoen for følgeskader i nærliggende konstruksjoner.<br>-Deler av grunnmursplast ligger under terreng og der denne er synlig så er den ikke klemt tett i toppen. Nevnte forhold sammen med alder på plasten og dreneringen gir økt risiko for fuktproblemer i rom og bygningsdeler under terreng. Vurdering må ses i sammenheng med vurderinger for terrengforhold og rom under terreng. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.<br>-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og vurdering for rom under terreng. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.<br>-Ved stikking i trevirket så ble det stedvis påvist porøst tre og påbegynt råte. Hovedsakelig observert i bunn av karnapp, langs sider på arker og der trevirke ligger nære beslag. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader på kledning og i bakenforliggende konstruksjon over tid. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.<br>-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Flere vinduer og dører tar i karmer og trenger justering.<br>-Utvendig omramming ligger stedvis for tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.<br>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduer/dørers plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.<br>-Takvinduet på badet har sprukket glass og er følgelig punktert. Det andre takvinduet har også tegn til punktering. Dette reduserer isolasjonsevne og fører til varmetap. Takvinduer har også slitasje og påbegynt råte i trevirke som kan føre til ytterligere skader over tid .<br>-Alder og tilstand på vinduer og dører fra byggeår tilsier at utskiftning kan påregnes da forventet brukstid har passert. Nyere balkongdør i 2.etg trenger justering. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Taktekking har slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Alder og nevnte forhold tilsier at utskiftning kan planlegges.<br>-Beslag montert i tilknytning til tak og tekking, samt over karnapp har slitasje som vil redusere motstandsdyktighet mot vanninntrenging og øke risiko for skader over tid.<br>-Overnevnte forhold, samt alder tilsier at det kan planlegges utskifting. Alder øker risikoen for utettheter og følgeskader over tid. |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | -I knekott er det noen skjolder/misfarging på trevirke og plater. Stedvis misfarging indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.<br>-Himlinger i lukkede konstruksjoner har noen ujevnheter som tilsier at det kan påregnes oppretting ved fornyinger. Dette kommer som oftest av krymp og nedbøyninger over tid i bakenforliggende konstruksjoner. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | TERRASSE U.ETG:<br>-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. Plassering nære terreng sammen med værslitasje er årsaken.<br>-Enkelt utført fundamentering har ført til synlige skjevheter i gulvet. Oppretting og forsterkning kan påregnes ved fornyinger.<br>INNGANGSPARTI:<br>-Understøtter direkte mot terreng får økt fuktbelasting og opptrekk av vann og vil råtne over tid. Dette kan redusere stabiliteten over tid.<br>BALKONG 1.ETG og BALKONG 2.ETG:<br>-Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. |
| 7.1.1 | Bad u.etg Overflate vegger og himling |
| | -Dør og omramming, samt vegger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Dette er et risikoområder med tanke fuktskader på dør og vegger og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Himling har misfarging over dusj. Begrenset avtrekk er årsaken og dette gir risiko for skader i himling og overliggende konstruksjon.<br>-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.<br>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.<br>-Innredning har skader etter fuktpåvirkning og dette vil føre til ytterligere skader over tid. |
| 7.2.1 | Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling |
| | -Vegger har stedvis løs tapet og stedvis avflassing. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.<br>-Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.<br>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. |
| 7.3.1 | Bad 2.etg Overflate vegger og himling |
| | -Det er svelling og utette skjøter på vegger og i himlinger og takvindu og deler av himling ved dusjen har misfarging. Dette kommer av høy fuktbelastning og begrenset avtrekk og skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.<br>-Innredning har påbegynt svelling som vil føre til ytterligere skader over tid ved vannsøl, vasking eller lignende.<br>-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.<br>-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. |
| 8.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis har dette oppstått og vil føre til ytterligere skader over tid.<br>-Benkeplate og innredning/fronter har slitasje og avskalling/avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til skader over tid.<br>-Det kan planlegges rehabilitering av kjøkken. |
| 9.1.2 | U.etasje Gulvets overflate |
| | -Oppforet furugulv buler opp og har fjæring/knirk. Dette indikerer at gulvet utsettes for større fuktforskjeller enn anbefalt og ved fornyinger så bør underliggende forhold kontrolleres ved åpning av gulvet.<br>-Flere fliser har sprekker og avskallinger og bom/hulrom under flere av flisene gir risiko for ytterligere oppsprekking. Alder reduserer vedheft for lim under fliser, men større fuktbelastning enn anbefalt kan ikke utelukkes å være medvirkende. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Punktvis korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | -Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i enkelte rom og stuer har få ventiler i henhold til rommenes størrelse. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.<br>-Våtrom og toalettrom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.<br>-Eldre løsninger for ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 7.1.2 | Bad u.etg Overflate gulv |
| | -Flere fliser og fuger har sprukket og det er bom under flere fliser som føre til ytterligere oppsprekking. Årsak er aldersslitasje.<br>-Topp slukrist ligger ca 10mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn sluket og vann renner bort fra sluk på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet og risiko for dette er til stede.<br>-Rehabilitering av badet kan påregnes. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.1.3 | Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Ved hullboring ble det observert plast bak kledning på badet og dette gir risiko for innkapsling av fukt i vegger og følgeskader over tid.<br>-Vegger i våtsoner er ikke å anses som vanntette og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.<br>-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.<br>-Eventuell membran har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Rehabilitering av badet kan påregnes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.2 | Vaskerom 1.etg Overflate gulv |
| | -Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Sprekker i skjøter og svekket tetthet ved gjennomføringer i belegg, samt sår og riper i overflaten øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Gulvet faller ikke mot sluk og det er noen millimeter fall bort fra sluket. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk og det er ikke sikret godt mot lekkasjer ut ved døren. Risiko for følgeskader øker ved slike avvik.<br>-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Sprekker i skjøter og svekket tetthet ved gjennomføringer i belegg, samt sår og riper i overflaten øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.<br>-Vegger har stedvis løs tapet og stedvis avflassing. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.<br>-Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.3.2 | Bad 2.etg Overflate gulv |
| | -Det er bom under flere fliser og stedvis sprukne fuger. Dette gir risiko for at fliser sprekker eller løsner over tid. Årsak er ufagmessig utførelse.<br>-Det ble målt motfall fra sluket og eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulvet vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.<br>-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren og risiko for dette er til stede.<br>-Rehabilitering av badet kan påregnes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.3.3 | Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk |

©mstr.no



www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | -Det er stedvis utette skjøter i tapet og det er ikke tett rundt gjennomføringer. Dette samt vanninstallasjoner nære overflater gir risiko for fuktskader og stedvis har underliggende plater svellet. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.<br>-Alder på belegg under fliser gir redusert motstandsdyktighet mot vanninntrenging.<br>-Sluket er plassert slik at det er vanskelig å komme til for jevnlig rengjøring. Dette gir økt risiko for at sluket tettes.<br>-Rehabilitering av badet kan påregnes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 9.1.1 | U.etasje Veggenes og himlingens overflater |
| | -Det er skjolder stedvis nederst på vegger og innerst i boden ved badet så er det påvist sverting og fuktskade. Årsak og konsekvens er ytterligere beskrevet i punkt 9.1.3 ved fornyinger i rommene så bør vegger åpnes helt inn til bakenforliggende mur for ytterligere undersøkelser. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 9.1.3 | U.etasje Fuktmåling og ventilasjon |
| | -Ved kontroll i den innerste boden så ble det påvist lokale fuktskade. Årsak er utvendig fuktpåvirkning sammen med at veggens oppbygning gir økt risiko for kondensdannelse og begrenset opptørkingsevne i veggen.<br>-I øvrige vegger mot terreng og i oppforet gulv ble det målt høyere verdier en anbefalt for lukket konstruksjon og det ble påvist misfarging nederst på vegger. Årsak er mest sannsynlig kondensdannelser og begrenset opptørkingsevne i vegger. Redusert funksjon for utvendig fuktsikring og drenering kan ikke utelukkes, sett i sammenheng med avvik påvist og beskrevet i punkt 1.1 og 1.3. Ytterligere undersøkelser anbefales og utbedringer kan påregnes. |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Sarpsborg |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 193260010 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Heidi Regine Bergsager |

| Gateadresse |
| --- |
| Tunevannveien 41B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SARPSBORG | 1710 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 36

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3457611

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260010

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Installert dusjkabinett mai/juni 2020 |
| Arbeid utført av | Rørleggerfirma |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Oppdaget ved tilsyn / takstmann 26.01.2026 |

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Inspeksjon av brann/feievesen januar 2026. Anmerking av sprekk i flis i ovn |

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ladeboks montert på vegg tilknyttet huset Elektrikertjenesten Sarpsborg og Fredrikstad AS |

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260010

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Skifte av bord på vegger vendt syd / sydvest til mørepanel, to balkonger skiftet rekkverk, mørepanel, resterende yttervegger med panel ble malt i samme tidsrom, 2020 |
| Arbeid utført av | XLbygg |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Da huset ble bygget, 1990 |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 1990 |
| Verdi | Det ble ikke krevet tiltak |

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ved manglende utlufting av bad nede har det tidligere forekommet sølvkre, meget begrenset antall (maks 3 stk.) |

Document reference: 193260010

## Tilleggskommentar

Viktig informasjon å hente fra tilsynsrapport fra takstmann utført 26.01.2026 Eiendomsmegler: Privatmegleren

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260010

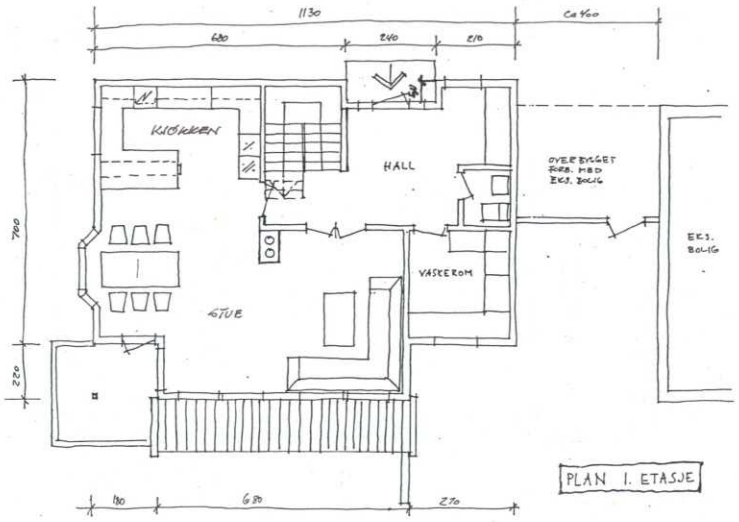
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

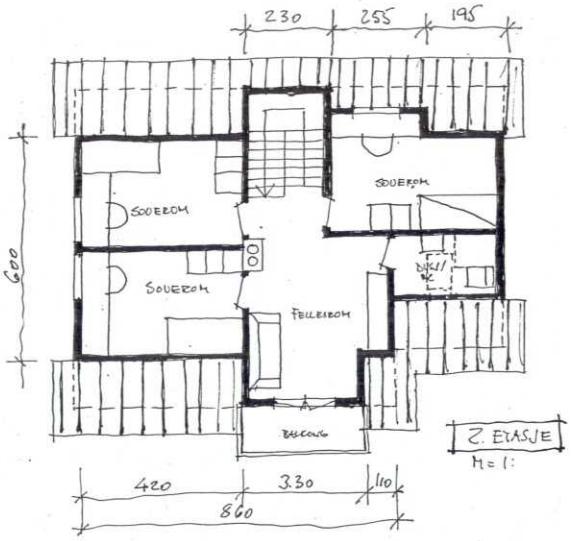
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Heidi Regine Bergsager | 1ee7e14e67bc2268e8ed1 8fca0a23e9db872049d | 27.01.2026 13:02:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 193260010

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

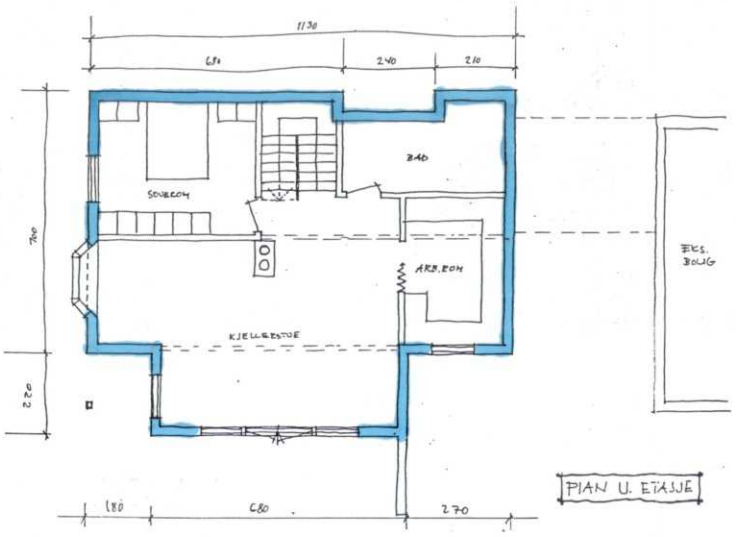



PLAN 1. ETASJE

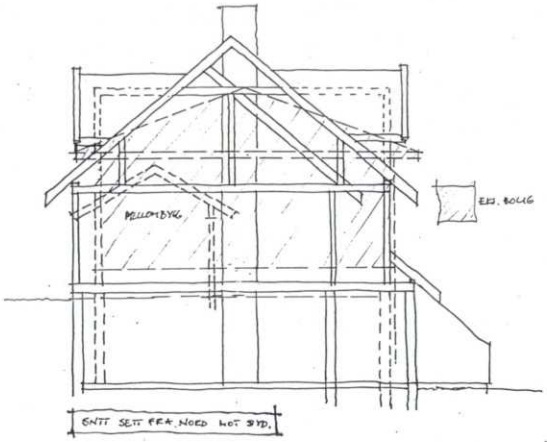



2. ETASJE
M= 1:

BOLIG 1 TUNEVANNVEIEN 41
PLANER 1. og 2. ETASJE
M= 1:100
14.11.88 SM




PLAN U. ETASJE

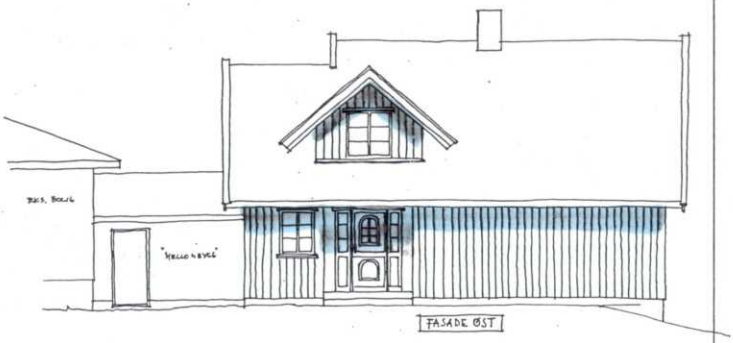



SNITT SETT FRA NORD MOT SYD.

BYGGETILLATELSE
GODKJENT 7/2 1989 SAK NR. 9/89

BOLIG I TUNEVANNVEIEN 41
SNITT OG PLAN U. ETASJE
M = 1:100 14.11.88 SAA



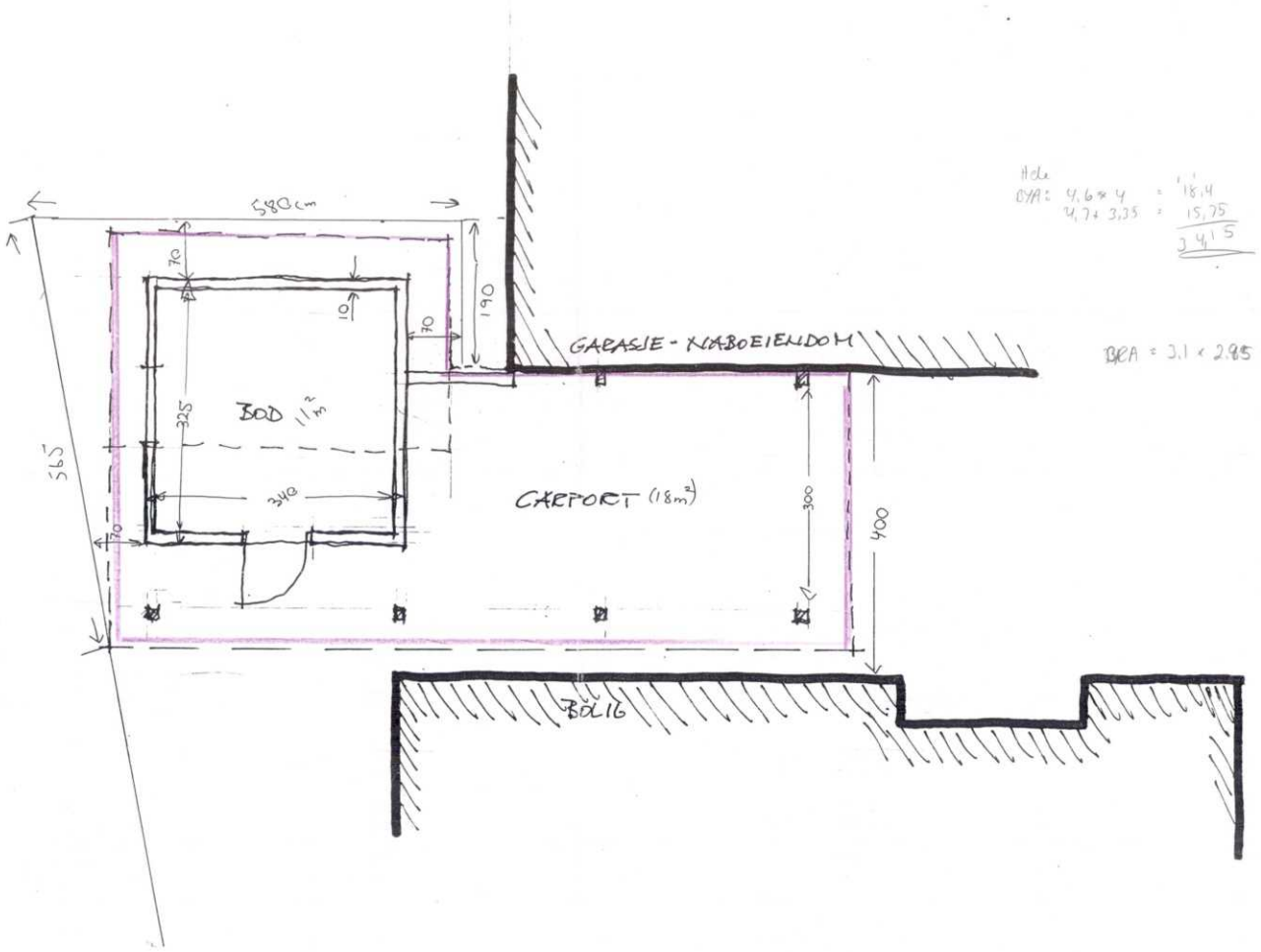







BYGNINGSRÅDET I OSLO
GODKJENT 7.2 1989 SAK NR. 9.89

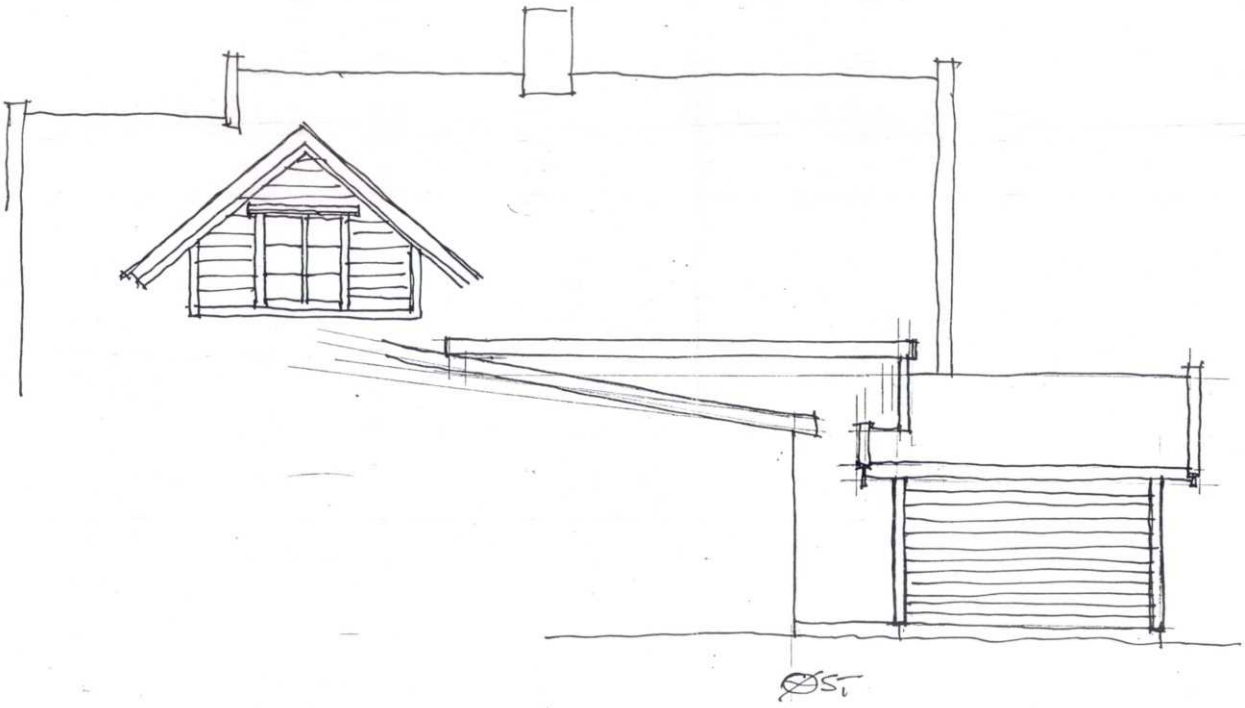
BOLIG I TUNEVANNVEIEN 41
FASADER
M = 1:100 14.11.88 SAA




Hele
BYA: 4,6 * 4 = 18,4
4,7 * 3,35 = 15,75
34,15

BRA = 3,1 × 2,85 = 9 m²

Mottatt i Sarpsborg
kommune 06/03 1998 Sak nr. 97/1979-3



Mottatt i Sarpsborg
dato 06/03/1998 sak nr. 97/9179-3

1:50




Bygningskontrollen i Sarpsborg
Mottatt dato 06/03 1998 sak nr. 97/1979-3

# Områdeanalyse
## Sarpsborg kommune områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3105 2063/430 | | |
| **Utskriftsdato** | 19.01.2026 | **Antall datasett** | 17 |

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

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

### 2 Berørte datasett

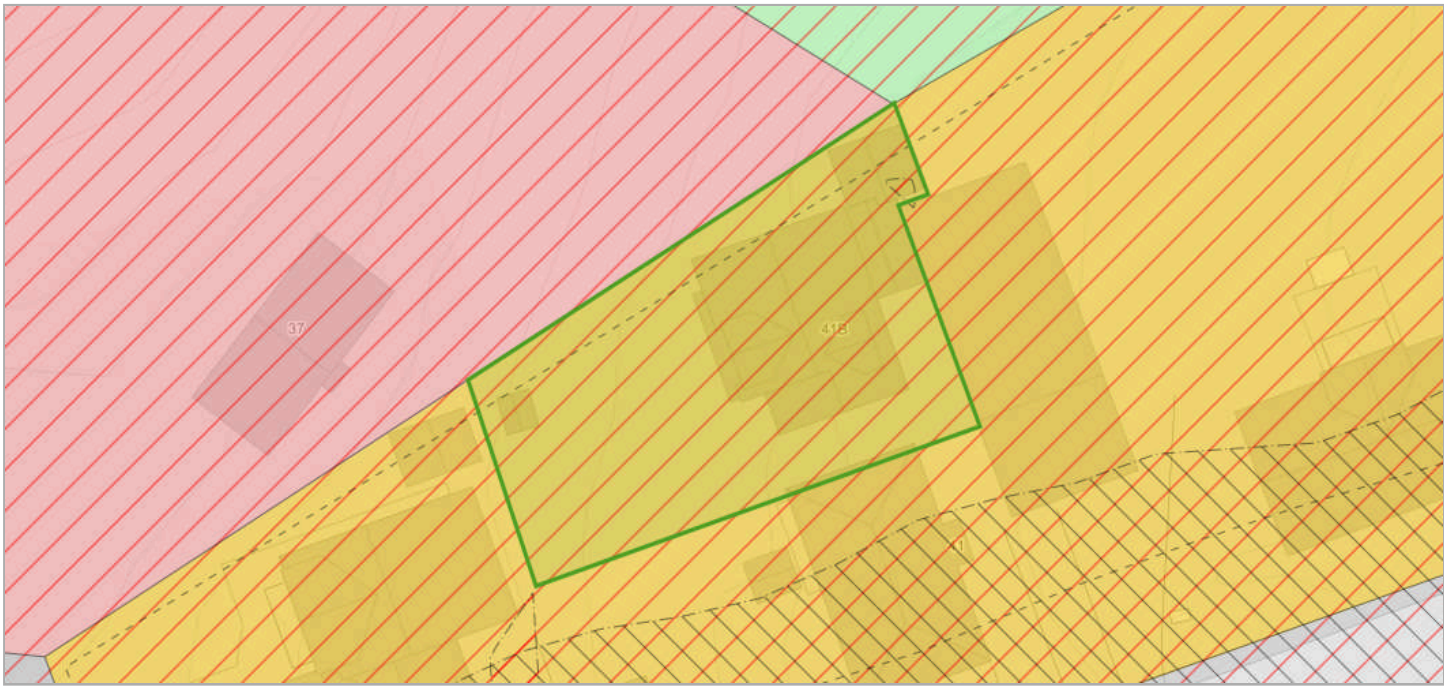
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

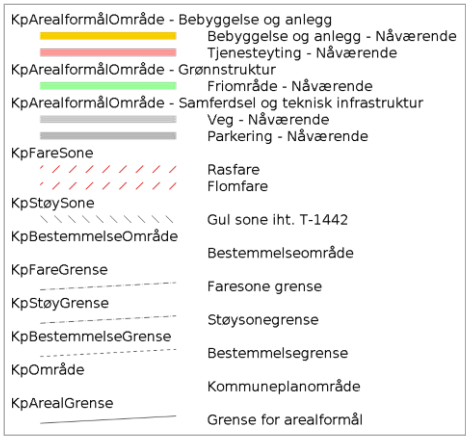
| Kilde | Kommunene | Versjon | 13.11.2025 |
|---|---|---|---|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

| Arealbruksstatus | Kommuneplanformål |
|---|---|
| (1) Nåværende | (1160) Offentlig eller privat tjenesteyting |
| (1) Nåværende | (3040) Friområde |
| (1) Nåværende | (1001) Bebyggelse og anlegg |

### Bestemmelseområde

| Bestemmelseshjemmel | Navn |
|---|---|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | BS_Lav-moderat fortetting |
| (6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur | BS_Landskap_07 |

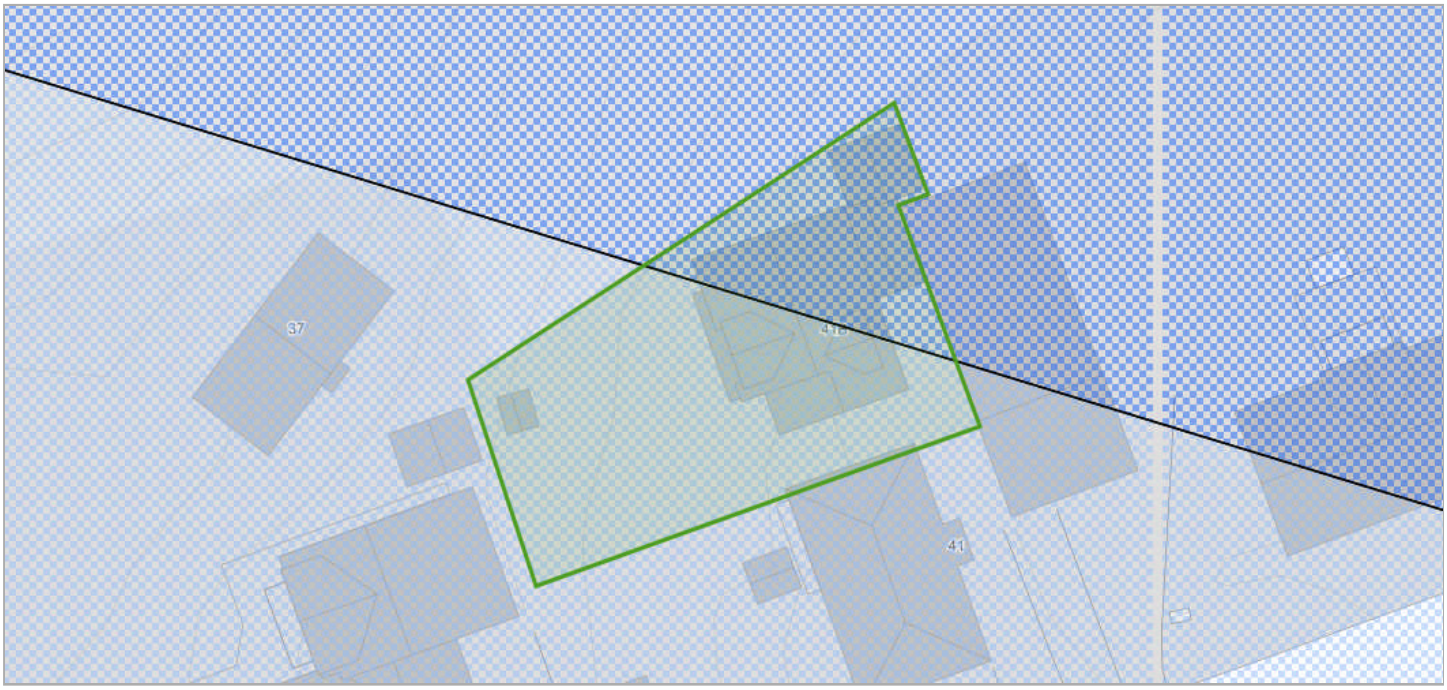
### Faresone

| Fare | Hensynsonenavn |
|---|---|

| | |
|---|---|
| (310) Ras- og skredfare | H310_kartlagt kvikkleiresone |
| (320) Flomfare | H320_Lavpunkt |

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

| Kilde | Sarpsborg kommune | Versjon | 16.12.2023 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

### Tegnforklaring

Stor
Middels

### Objekter

| Mulighet for marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| Middels | Randmorene/randmorenebelte |
| Stor | Fyllmasse (antropogent materiale) |

Sarpsborg kommune

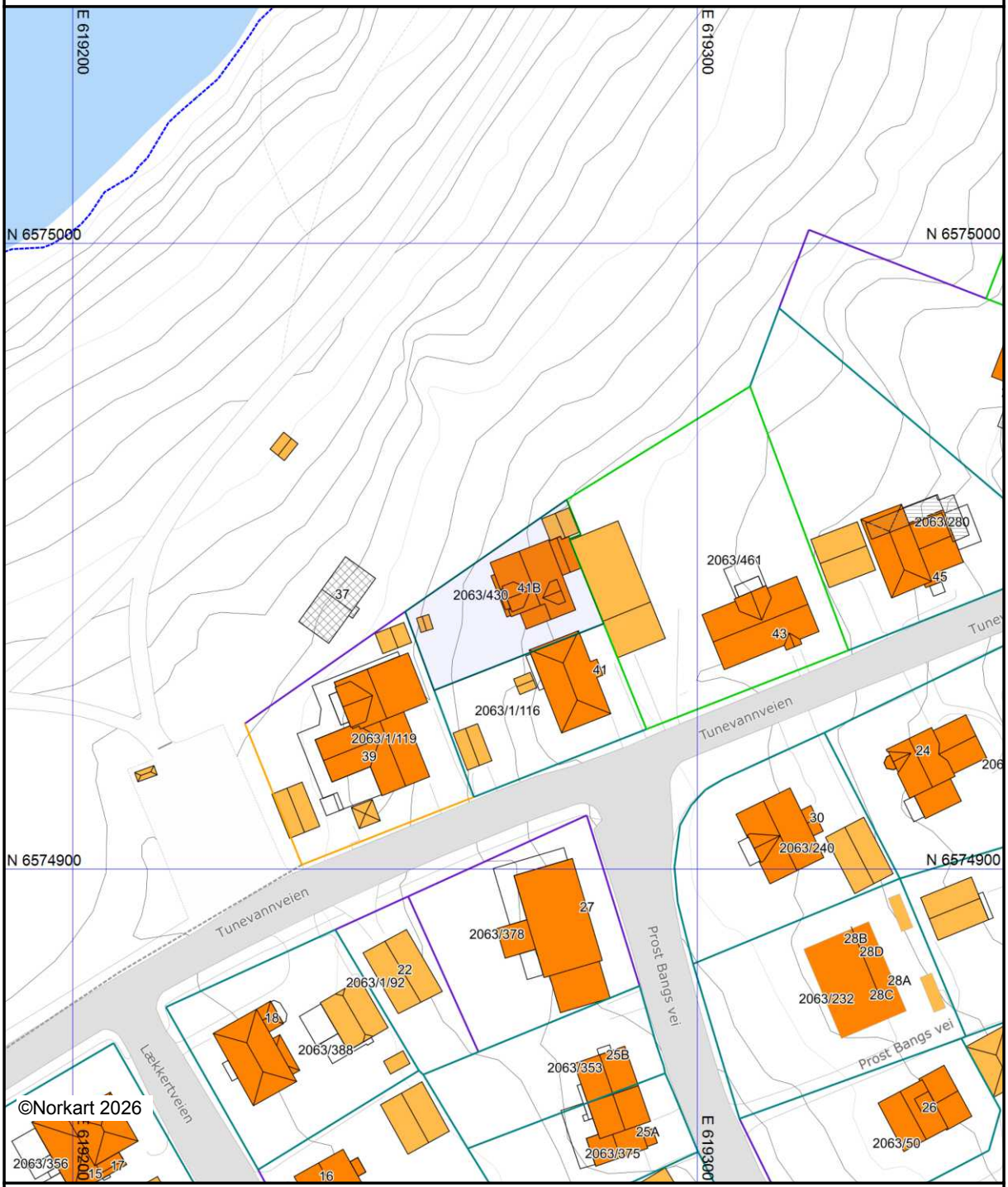
# Grunnkart

Eiendom: 2063/430
Adresse: Tunevannveien 41B
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Utskriftsdato: 19.01.2026

# 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.** | 2063 | **Bruksnr.** | 430 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 5 846,70 kr |
| Eiendomsskatt | 8 352,00 kr |
| Feiing | 566,25 kr |
| Renovasjon | 3 525,00 kr |
| Vann | 4 175,04 kr |
| **Sum** | **22 464,99 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---|---:|---:|---:|---:|---:|
| Fastgebyr renovasjon | 25% | 1 stk | 2680.00 | 1/1 | 0 % | 2 680,00 kr |
| Restavfallsbeholder 240 liter | 25% | 1 stk | 2460.00 | 1/2 | 0 % | 1 230,00 kr |
| Papirbeholder 240 liter | 25% | 1 stk | 0.00 | 1/2 | 0 % | 0,00 kr |
| Glass-/metall 140 liter | 25% | 1 stk | 0.00 | 1/2 | 0 % | 0,00 kr |
| Eiendomsskatt Bolig | 0% | 2320100 o/oo | 3.60 | 1/1 | 0 % | 8 352,00 kr |
| Tilsyn/fyringsgebyr | 0% | 1 løp | 590.00 | 1/1 | 0 % | 590,00 kr |
| Fastgebyr vann | 15% | 1 stk | 1770.00 | 1/1 | 0 % | 1 770,00 kr |
| Fastgebyr avløp | 15% | 1 stk | 3060.00 | 1/1 | 0 % | 3 060,00 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vannmålergebyr (til og med 1") | 15% | 1 stk | 500.00 | 1/1 | 0 % | 500,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **18 182,00 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | TUNEVANNVEIEN 41 | Beregnet areal | 496 |
| Etablert dato | 20.04.2004 | Historisk oppgitt areal | 496,8 |
| Oppdatert dato | 18.12.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☑ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv | |
| ☑ 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 2063/430 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 2063/430 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 29.06.2011<br>15.09.2011 | 11/01041 | | 0105-Mnrmangler, 0105-2063/1/132, 2063/1/116, 2063/280, 2063/430 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 29.06.2011<br>15.09.2011 | 11/01041 | | 0105-2063/1/311, 2063/1/392, 2063/280, 2063/430 |
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn<br>Oppmålingsforr. | 29.06.2011<br>15.09.2011 | 11/01041 | Tinglyst<br>27.09.2011 | 2063/1 (-1460,8), 2063/461 (1460,7), 105-2063/1/132 (Tidligere festegrunn), 105-2063/1/311 (Tidligere festegrunn) 0105-Mnrmangler, 2063/1/116, 2063/1/392, 2063/280, 2063/430 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 29.06.2011<br>15.09.2011 | 11/01041 | | 0105-Mnrmangler, 2063/1/116, 2063/1/392, 2063/280, 2063/430, 2063/461 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 20.04.2004 | J 107/04 | | 2063/1 (-496,8), 2063/430 (496,8) |
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn<br>Grunneiendom fra feste | 20.04.2004 | | | 0105-2063/1/310, 2063/430 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6574943.86 | 619270.15 | 0 | Ja | 496 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BERGSAGER HEIDI REGINE<br>F211156***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | TUNEVANNVEIEN 41B<br>1710 SARPSBORG | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Tunevannveien 41 B

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6456804 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 19.01.1990 |
| 2 | 18281473 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 15.12.2001 |

### 1: Bygning 6456804: Enebolig (111), Tatt i bruk 19.01.1990

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 226 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 226 |
| 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 | 01.04.1989 | 01.04.1989 | |
| Igangsettingstillatelse | 01.06.1989 | 01.06.1989 | |
| Tatt i bruk | 19.01.1990 | 19.01.1990 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Tunevannveien 41B | H0101 | 2063/430 | 226 | 8 | 2 | 3 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 64 | 0 | 64 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 79 | 0 | 79 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 83 | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygning 18281473: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.12.2001

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 11 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 11 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Privat ikke innlagt | BTA Totalt | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 06.03.1998 | 13.05.1998 | |
| Igangsettingstillatelse | 08.03.2001 | 22.06.2001 | |
| Tatt i bruk | 15.12.2001 | 05.04.2002 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Tunevannveien 41B | - | 2063/430 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 11 | 11 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 19.01.2026


# 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.** | 2063 | **Bruksnr.** | 430 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 | Demontert |
|---|---|---|---|---|---|
| **69336172** | 1360 | 23.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 34 | 23.06.2025 |
| **53833131** | 0 | 23.06.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 34 | - |

| | |
|---|---|
| **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.

Sarpsborg kommune

| Opplysninger til megler | Tilleggsopplysninger |
|---|---|

**Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,**

**da dette ikke finnes på denne eiendommen**

**i byggesaksarkivet.**

Utskriftsdato: 19.01.2026

# 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.** | 2063 | **Bruksnr.** | 430 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 26735472 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 6456804 | **Bruksenhetsnummer** | H0101 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG |

## Situasjon

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

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| | Vedovn | Fjern | Annet |
| | Vedovn | RAIS A/S | Rais Peis |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 14.01.2026 | Tilsyn | 14.01.2026 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

| **Type** | **Detaljer** |
|---|---|
| Anmerkning | Bruksenhet |
| **Beskrivelse** | Skade på ildsted. Kommentar: Brannstener i ildstedet må byttes da de har gjennomgående sprekker. |

*Informasjon for bruksenhetId 26735472*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 26880148 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 18281473 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |
| **Bygningstatus** | Tatt i bruk | **Bruksenhetsadresse** | Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26880148.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

Utskriftsdato: 19.01.2026

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 2063 | **Bruksnr.** | 430 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201701 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.10.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 422 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 496 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 496 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_07<br>**KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 496 $m^2$ |
| **Arealbruk** | Bebyggelse og anlegg,Nåværende |

| | |
|---|---|
| **Delareal** | 2 $m^2$ |
| **KPHensynsonenavn** | H320_Lavpunkt |
| **KPFare** | Flomfare |

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG** | |
| Dato for energimerking<br>**13.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-280526** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**6456804** |
| Gårdsnummer<br>**2063** | Bruksnummer<br>**430** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1990** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**224,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**224,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**218,12 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**224,52 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**50 292 kWh** |




# Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Tunevannveien 41B, 1710 SARPSBORG

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: 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 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Tunevannveien 41B

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)<br>80 elever, 6 klasser | 4 min<br>0.3 km | |
| Childrens Intern. School Sarpsborg...<br>268 elever, 15 klasser | 7 min<br>0.7 km | |
| Lande barneskole (1-7 kl.)<br>438 elever, 22 klasser | 11 min<br>1 km | |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)<br>562 elever, 36 klasser | 20 min<br>1.7 km | |
| Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>382 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.8 km | |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser | 6 min<br>2.5 km | |
| Kalnes videregående skole<br>380 elever, 30 klasser | 9 min<br>7.1 km | |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Tunevannveien 20<br>Linje 135 | 2 min<br>0.1 km | |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 5 min<br>2.1 km | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 28 min | |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Lande Gård barnehage (1-5 år)<br>66 barn | 5 min<br>0.4 km | |
| Sarpsborg Doremi barnehage (1-5 år...<br>64 barn | 7 min<br>0.7 km | |
| Valaskjold barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 13 min<br>1.2 km | |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Lande Senter | 10 min |
| Coop Extra Kurland | 14 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lande Senter | 10 min |
| Boots apotek Lande | 10 min |
| Sarpsborg Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lækkert balløkke | 2 min |
| Valaskjold lekeplass | 7 min |
| SATS Tunejordet | 15 min |
| Actic Sarpsborg | 18 min |

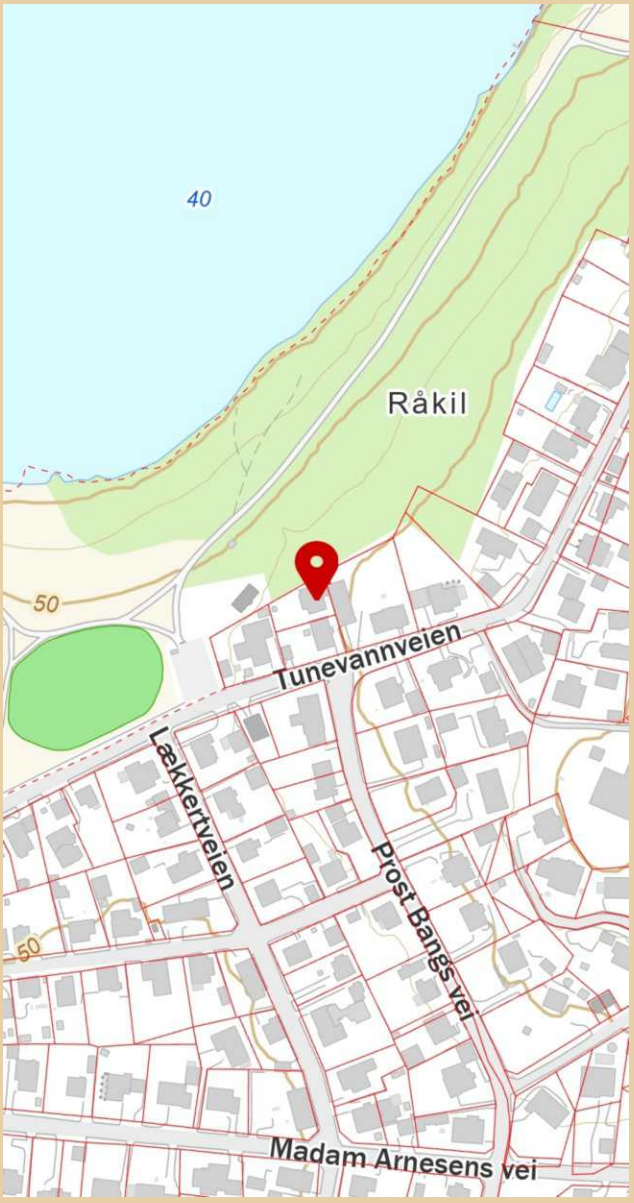
**Støynivået**
Lite støynivå 96/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING




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

# BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Tunevannveien 41B, 1710 Sarpsborg
Gnr. 2063, Bnr. 430, Sarpsborg kommune.

**Oppdragsnummer:**
193260010


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sarpsborg

**Saksbehandler:** Magnus Skinnarmo

**Telefon / Mobil:** 69 15 70 00 / 482 89 285

**E-post:** magnus.skinnarmo@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---