

PROAKTIV

Bo sentralt på Grålum
- Kort vei til alt

3 soverom - Veranda - Populært
boligområde!

TUNEVEIEN 106D





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - GRÅLUM

Bo sentralt på Grålum - Kort vei til alt - 3 soverom - Veranda - Populært boligområde!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tuneveien 106D, 1712 Grålum

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2065, bnr. 92, snr. 4

Prisantydning: 3.290.000,-

Omkostninger: 96.500,-

Totalpris: 3.386.500,-

Kommunale avgifter: 21.389,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 4/3

BRA: 86 m²

BRA-i: 86 m²

TBA: 6 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering på gruset gårdsplass. Ellers gjelder områdets egne bestemmelser.

Tomt: 827 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.500,-

Felleskostnader inkl.: Forsikring av boligbygg + 2 boder, samt fremtidig vedlikehold av bygg.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
18	20	24	25
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Leder/megler	Kontorets side
26	90		
Vedlegg	Budskjema		



SARPSBORG - GRÅLUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Grålum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i et stille og barnevennlig område på Grålum!

Her bor du i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, men samtidig med alt du trenger i nærheten. Skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker ligger kun en kort spasertur unna.

I nærområdet finner du også Quality Hotel, badeland og Inspiria Science Center, perfekt for både store og små.

Kort vei til Tunevannet som byr på flotte turmuligheter året rundt og bademuligheter på sommeren. Gangavstand til bussholdeplass. Enkel adkomst til sentralsykehuset på Kalnes.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Borgbygget Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
✈	Oslo Gardermoen	1 t 27 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Grålum Post i butikk	3 min 0.3 km
Rema 1000 Grålum	4 min

VARER/TJENESTER

🛒 Stopp Tune	19 min
📷 Grålum Apotek	3 min

SPORT

⚽ Tune banen Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
⚽ Grålum barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 0.7 km
🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quality	2 min
🏊 SKY Fitness Grålum	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Esso Grålum	3 min
🚗 Uno-X Grålum	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Vi finner i nærområdet Kalnesskogen som et fint rekreasjonsområde med merkede løyper. Sarpsborg sentrum ligger kun 4 km fra Grålum. Her finner du Storbyen kjøpesenter, samt en rekke butikker og spisesteder. Det er også kort kjøretur til Tunejordet, samt Amfi Borg kjøpesenter.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

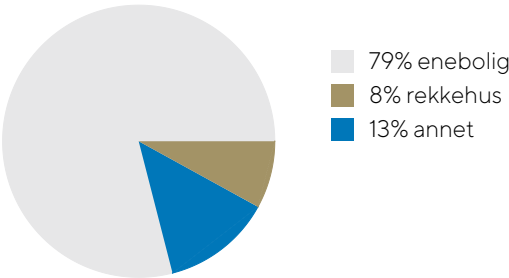
Lett adkomst til E6 som raskt tar deg til Oslo eller Moss i nordgående retning, eller til Göteborg hvis du følger motorveien videre sør. Rett over landegrensen kommer du til Svinesund og Strömstad.



Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum: Følg RV 118 mot Grålum. Følg denne forbi Tunevannet og fortsett videre over E6 slik at man har Quality Hotell på høyre hånd. Ta til venstre i rundkjøringen ved hotellet og ta deretter til høyre inn Tuneveien. Eiendommen ligger så på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	19 min 1.7 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	5 min 3.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3.6 km

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	8 min 0.7 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	17 min 1.6 km
Sarpsborg Doremi barnehage (1-5 år) 64 barn	21 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL TUNEVEIEN 106D

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak av sutak.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Veranda i trekonstruksjoner.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner med galvaniserte ståltrinn.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 22.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Ingen.

TG 2:
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Utvendige vinduer: Vinduene har dels noe vedlikeholdsetterslep med oppsprukket maling.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Overflater har noe forskjeller av bruksslitasje. Deler av parkett har noe riper og sår.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted : Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er sprekker i pipa på loftet.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Ventilasjon: Det har ikke blitt utført service på anlegget de senere år.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Overflater og innredning kjøkken: Enkelte fronter har bruksmerker/fuktsvelling.
- Overflater gulv bad: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering

Parkering på gruset gårdsplass. Ellers gjelder områdets egne bestemmelser.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og 3 soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 86 kvm

- Totalt BRA: 86 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til denne hyggelige leiligheten som ligger i 2. etasje, i en velholdt 4-mannsbolig midt i hjertet av Grålum. Her bor du i et rolig og etablert område med gangavstand til alt du trenger i hverdagen som butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud.

Vi tar trappen opp og ønsker velkommen inn i en innbydende entre med tilhørende bod/garderobe, som er praktisk for både sko og yttertøy. Leiligheten har hele tre soverom, som gir fleksible løsninger for både barnefamilien, hjemmekontoret eller gjesterommet. Et av soverommene har stor praktisk skyvedørgarderobe.

Badet er funksjonelt og lyst, med flislagt gulv og varmekabler, som gir behagelig komfort. Her finner du dusjkabinett, toalett, servant med underskap og sideskap, speil med overlys. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Stuen er romslig og innbydende, med store vinduer som slipper inn godt med dagslys. Herfra er det utgang til en koselig veranda med plass til både sittegruppe og grill. Alt er tilrettelagt for de gode sene sommerkundene.

Fra stuen fører en skyvedør med glassruter inn til kjøkkenet. Kjøkkenet er lyst og pent og har profilerte fronter. Det er laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentralavtrekk. Her er det god plass til spisebord. Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Elektrisk anlegg med 40 AHS, 2 stk. jordfeilbrytere og diverse kurser med automatsikringer.

Varmtvannsbereder er på ca. 120 liter.

Leiligheten fremstår som lys, luftig og med en gjennomtenkt planløsning. Beliggenheten på Grålum gir deg nærhet til alt du behøver i hverdagen, i tillegg til kort vei ut på E6. Et ideelt sted for deg som ønsker både et sentralt sted med gode kommunikasjoner og likevel på utsiden av selve sentrum.



Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad, ellers benyttes elektriske panelovner.

Selger bekrefter at pipen vil bli reparert slik at fyringsforbud fra brannvesenet skal bli opphevet innen overtagelse.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



STUE

Stuen er romslig og innbydende, med store vinduer som slipper inn godt med dagslys. Herfra er det utgang til en koselig veranda med plass til både sittegruppe og grill. Alt er tilrettelagt for de gode sene sommerkveldene.



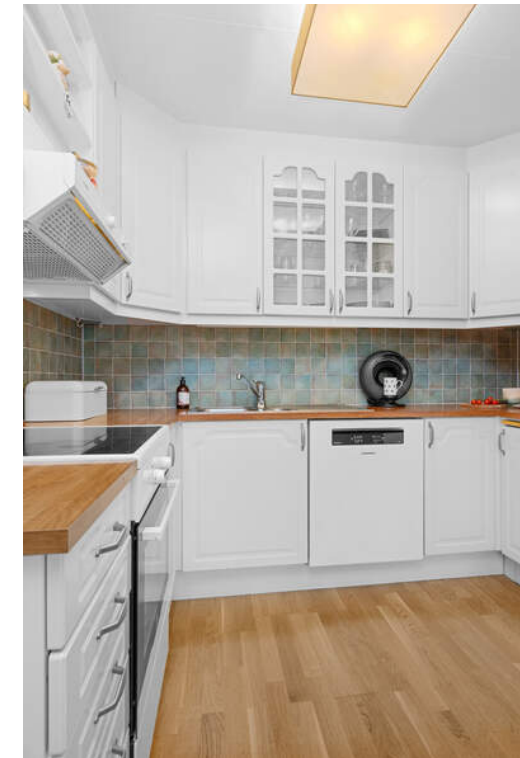
KJØKKEN

Kjøkkenet er lyst og pent og har profilerte fronter. Det er laminat benkeplate og fliser mellom benk og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentralavtrekk.

Her er det god plass til spisebord.

Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.





BAD

Badet er funksjonelt og lyst, med flislagt gulv og varmekabler, som gir behagelig komfort. Her finner du dusjkabinett, toalett, servant med underskap og sideskap, speil med overlys. Opplegg til vaskemaskin.



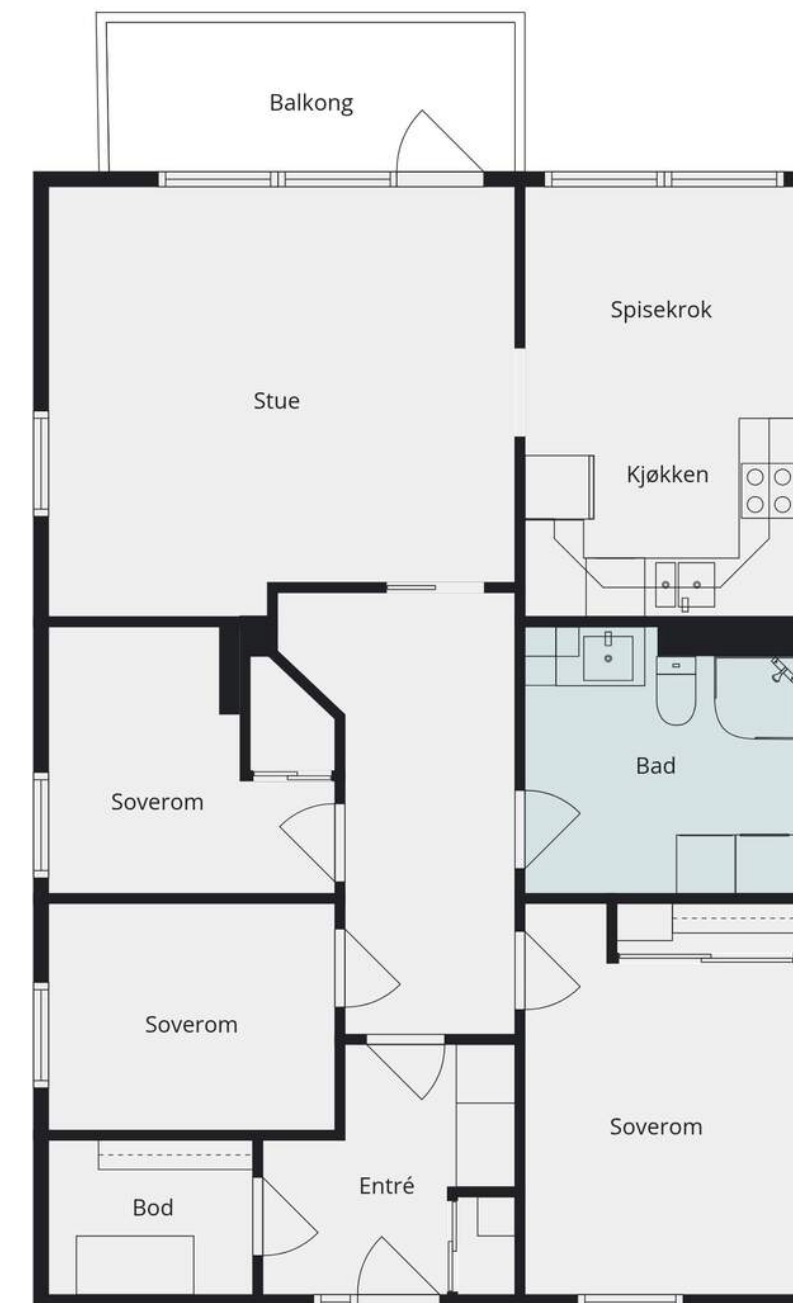
SOVEROM

Leiligheten har hele tre soverom, som gir fleksible løsninger for både barnefamilien, hjemmekontoret eller gjesterommet.

Ett av soverommene har stor praktisk skyvedørsgarderobe.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 827 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er felles for sameiet, hvor leiligheten har en ideell 1/4-del av grunnen. Fellesarealet er pent opparbeidet med gressplen, hekk og prydbusker som gir et trivelig uteområde. Innkjørsel og gårdsplass er gruset og gir gode parkeringsmuligheter for bil.

Utstyr
Dette medfølger salget:
- Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.
- Bygd køyesengløsning
- Rullegardiner på 2 soverom
- Utvendig vindus persienner på 3 soverom

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Bente Skrøder

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse eller forkjøpsrett for ny eier.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter godkjenning av styret.

Forsikring
If Forsikring
Polisenummer: SP3798551

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 765 460 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 061 838 per 31.12.23

Felleskostnader
Felleskostnader pr.mnd kr. 1 500,-
Felleskostnader inkluderer: Forsikring av boligbygg + 2 boder, samt fremtidig vedlikehold av bygg.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 31.12.2024: kr 0,-
Andel fellesformue pr 31.12.2024 kr. 81.751,-
Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 21 389 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 5 129,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader
I tillegg til kommunale avgifter og felleskostnader, må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg firemannsbolig, datert 10.12.2003.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dok. 9478, datert 10.10.2002 - Bruksrett av trapp til garasje.
- Dok. 10815, datert 17.11.2003 - Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i område som omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Ny Rv 114/Kalnesveien/Grålumveien med formål: Boligområder.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 2065 Bnr. 92 Snr. 4 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

Kjerneinformasjon

3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
82 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 290 000,-))
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

96 500,- (Omkostninger totalt)

3 386 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor

oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Camilla Desiree Wik

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 95.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
28.10.2025

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
- SARPSBORG kommune
- gnr. 2065, bnr. 92, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 19.10.2025 Rapportdato: 22.10.2025 Oppdragsnr.: 12472-1828 Referansenummer: JN1035
Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk Vår ref: Kai Roger Hagen



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGOVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører: Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 2 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 3 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Tuneveien 106 ble oppført i 2003, og består av en korsdelt 4-mannsbolig. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Leiligheten ligger i andre etasje, og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom og en bod. Det registreres alt vesentlig normal elde og brukslitasje med tanke på alder.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak av sutak.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Veranda i trekonstruksjoner.
Utvendig trapp i trekonstruksjoner med galvaniserte ståltrinn.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Gulv med parkett.
Vegger med malt glassfiberbev og trepanel.
Himlinger med himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Elementpipe. Pipa er ikke anbert med noe vedovn/ildsted i denne rapporten.
Profilerte formpressede dører. Mellom stue og kjøkken, og mellom entre og gang er det malte fyllingsdører med glassruter.

VÅTROM [Gå til side](#)
BAD/VASKEROM

Veggene har malt glassfiberbev. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.
Det er montert vannstoppesystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.
Leiligheten har ikke vannfordelerskap.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon.
Varmtvannsbereider er på ca. 120 liter.

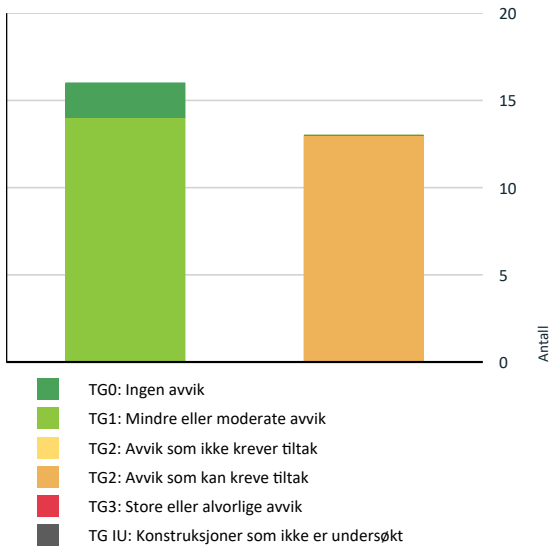
Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 6 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2003

Kommentar

Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vedlikehold ol;

Tekkingen har dels noe mosegroing, og det anbefales at sameiet fjerner mose, da mose vil kunne redusere levetiden på tekkematerialet.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak av sutak.

Vedlikehold ol;

Det er lagt sponplater direkte på undergurter og isolasjon uten luftespalte, noe som kan øke risikoen for kondensdannelse i underkant av platene.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 7 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har dels noe vedlikeholdsetterslep med oppsprukket maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.



1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Døren har noen bruksmerker, og det bør utføres vedlikehold.

1 TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en veranda i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjoner med galvaniserte ståltrinn.

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med malt glassfibervev og trepanel.
Himlinger med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe forskjeller av brukslitasje. Deler av parkett har noe riper og sår.

Store deler av overflatene har normal elde og slitasje på bakgrunn av alder, og gis TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipa er ikke anboret med noe vedovn/ildsted i denne rapporten.

Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er sprekker i pipa på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 10 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede dører. Mellom stue og kjøkken, og mellom entre og gang er det malte fyllingsdører med glassruter.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt glassfibervev. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 11 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det ble skiftet toalett, dusjkabinett og blandedbatteri til servanten i 2022.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 12 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det er montert vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

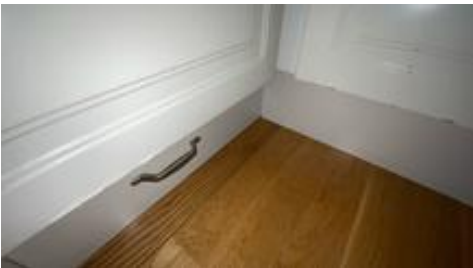
- Det er avvik:

Enkelte fronter har bruksmerker/fuktsvelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentralavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Leiligheten har ikke vannfordelerskap.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 13 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



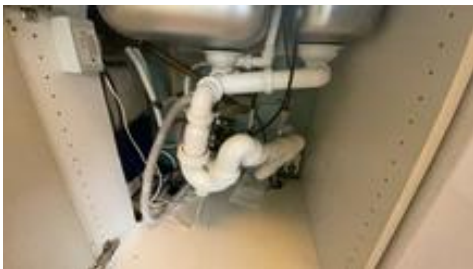
Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke blitt utført service på anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det blir utført service på anlegget av autorisert firma.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 14 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 40 AHS, 2 stk. jordfeilbrytere og diverse kurser med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Brytere på flere rom er byttet til dimmere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 15 av 24

Tilstandsrapport



1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Terrengforhold

Tomten er noe skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2003	
	Standard	
	Vedlikehold	

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

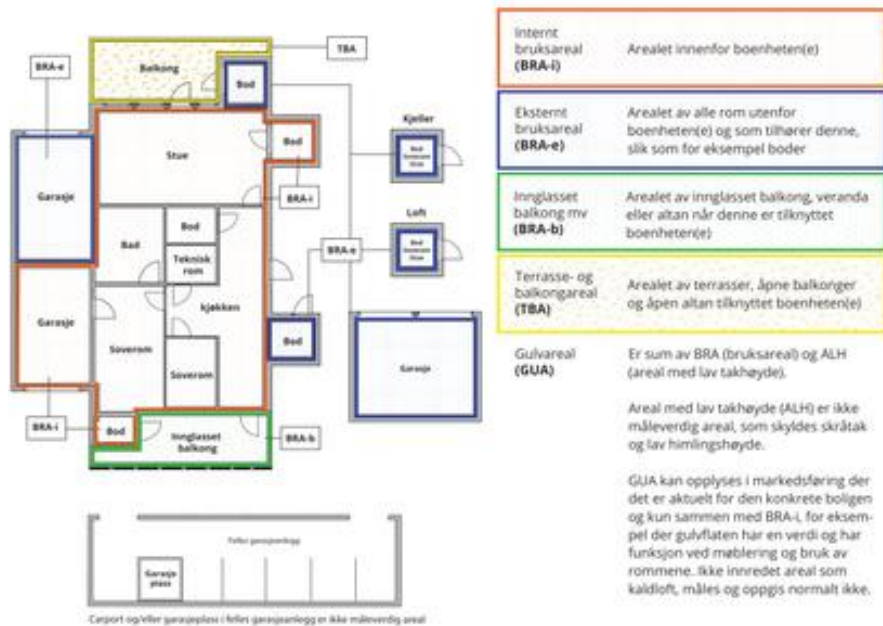
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 18 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	86			86	6
SUM	86				6
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det medfølger en bod med utvendig adkomst i frittliggende bodbygning. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard. Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedrørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt ved søketidspunktet.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 19 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	
Kommentar Arealene er oppmålt på stedet.			
Lovlighet			
Byggetegninger Det foreligger ikke tegninger			
<i>Kommentar:</i>			

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	3
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Camilla Desiree Wik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2065	92		4	827 m²	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant
Adresse							
Tuneveien 106 D							
Hjemmelshaver							
Wik Camilla Desiree							
Kommentar							
Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.							
Boligselskap		Eierandel					
Sameiet Tuneveien 106		1 / 4					

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 20 av 24

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leilighet med sentral beliggenhet i en blindvei, i et populært boområde på Grålum. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og flere butikker og forretninger. Likeledes er det gangavstand til Quality Hotell, badeland, Østfold Science senter og Tunevannet med sine rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Gangavstand til bussholdeplass og lett adkomst til E6. Kort vei til sykehuset på Kalnes.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.
Om tomten Det er felles tomt for sameiet. Leiligheten har en ideell 1/4-del av tomtegrunden. Tomten er opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass med plass til parkering av bil.
Tinglyste/andre forhold Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA-49				
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring				Ikke gjennomgått		Nei
Oppdragsnr.: 12472-1828		Befaringsdato:	19.10.2025	Side: 21 av 24		

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifisert fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tuneveien 106 D, 1712 GRÅLUM
Gnr 2065 - Bnr 92
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JN1035>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreppen ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Tuneveien 106D, 1712 Grålum

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tuneveien 106D	Tuneveien 106D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har selv bodd her siden kjøp

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Wik, Camilla Desiree

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Oppdragsnr.: 12472-1828

Befaringsdato: 19.10.2025

Side: 24 av 24

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2022

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert på nytt dusjkabinett og toalett

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Reguleringsplan for bydel Grålum er under planlegging

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Har avtalt sameiemote for å drofte reduksjon i felleskostnader som nå er 1500 kr pr mnd. grunnet god økonomi, ca 400 000 er innbetalt som skal dekke eventuelle fremtidige utbedringer

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95470885

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Wik, Camilla	2025-10-16

Identification

 Wik, Camilla

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Wik, Camilla	16/10-2025 19:01:38	BANKID

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	0
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Styregodkjenning

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Bente Skrøder
Adresse:	Tuneveien 106 C, 1712 Grålum
Telefon:	90682953
Fax:	
E-post:	Benteskroder@gmail.com

Send svar til: **kai.roger.hagen@proaktiv.no / Fax**

Dato og sted: 22.10.25 Grålum
Bente Skrøder
Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET TUNEVEIEN 106, SARPSBORG KOMMUNE

- §1
- Boligsameiet Tuneveien 106 er en sammenslutning av eierne i de 4 -- fire - eierseksjonene i boligciendonnen med adresse Tuneveien 106 med seksjonsnr. 1 t.o.m. 4 av gnr. 2065, bnr. 92 i Sarpsborg kommune. Eier av en seksjon har rett og plikt til å være medlem i sameiet.
- §2
- Boligsameiet har til formål å forestå driften av boligseksjonene som nevnt i § 1 med fellesareal og felles utendørs areal og ivareta andre fellesanliggender. For hver av de 4 seksjonene er det fastsatt sameiebrøk, i.h.h.t. seksjoneringsbegjæring.
- §3
- Styret i sameiet består av 4 medlemmer.
Hver seksjon har en stemme på sameiemøter. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eierens plikt å bestemme hvem av eierene som skal representere seksjonen.
- §4
- Sameierne i fellesskap forplikter sameierne ved signatur.
- §5
- Den enkelte seksjonseier har plikt og rett til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse kan omfatte vann- og kloakkutgifter, renovasjon, forsikringspremie på bygningen, utgifter til utvendig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Utgiftene fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken.
- §6
- Seksjonen kan kun benyttes til beboelse.
- §7
- Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Side 2 - Vedtekter sameiet Tuneveien 106

§8

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes av vedkomnende seksjonseier.

Sameierne har i fellesskap ansvaret for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.
Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§9

Der hvor disse vedtektene ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Sted/dato, 21/10-23

Thomas Heltn

Antti Lahti

Bror Myrnes

Jon Bjørk

Stein Wick

Sameiet Tuneveien 106

Regnskap 2024

Husleie	70 500,00
Forsikring	-23 886,00
Gebyr bank	-541,50
Resultat	46 072,50
IB 01.01.2024	227 339,08
Resultat 2024	46 072,50
UB 31.12.2024	273 411,58



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 17.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2065	Bruksnr.	92	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Tuneveien 106D, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 690,84 kr
Eiendomsskatt	5 129,04 kr
Renovasjon	4 514,88 kr
Vann	3 697,39 kr
Sum	18 032,15 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1700.00	1/1	0 %	1 700,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter i samarbeid	25%	1 stk	850.00	1/2	0 %	425,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1424800 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 129,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	102 m3	24.78	1/1	0 %	2 527,81 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	102 m3	41.33	1/1	0 %	4 215,76 kr
					Sum	21 389,77 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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

Byggmester Patrik H. Solberg
Åsgarden 22
1746 SKJEBERG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
2003/10012/2/MGJ E: L42 &18 10/12/2003
JASS: 02/4379

Ferdigattest - gnr 2065 bnr 92 snr 1, 2, 3, og 4 - Tuneveien 106 A, B, C og D

Tiltak:

Ferdigattest gis for nybygg firemannsbolig

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 08.12.2003

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra Byggmester Patrik H. Solberg er det ikke registrert mangler.

Håvard Vestby
Seksjonsleder
Bygge- og landbrukssaker

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

Sarpsborg kommune
Postboks 237, 1702 SARPSBORG
Tlf. sentralb.: 69 11 60 00 Telefax: 69 15 00 13
Informasjon tlf. 69 11 60 11
E-post: postmottak@sarpsborg.com Web: www.sarpsborg.com
Foretaksregisteret NO 918 801 161 MVA

It-avdelingen
Tune rådhus
Tlf: 69 11 69 30 Telefax: 69 14 28 80
Besøksadresse: Tune rådhus, Tuneveien 95

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 2065	Bnr. 92	Feslensnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Tuneveien 106				Postnr. 1712	Poststed Grålum

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	(søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST	(søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING	(meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest 12.12.03

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:

Gjenstående arbeider		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser			

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
BYGGMESTER PATRIK H. SOLBERG

Dato 02.12.03 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
BYGGMESTER PATRIK SOLBERG

© NSR nr. 5187 JUL 2003

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-2065/92/0/4

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 (Seksjon)			
Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.11.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	2065/92, 2065/92/0/1, 2065/92/0/2, 2065/92/0/3, 2065/92/0/4
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	2065/92, 2065/92/0/1, 2065/92/0/2, 2065/92/0/3, 2065/92/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
WIK CAMILLA DESIREE F181177*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TUNEVEIEN 106D 1712 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tuneveien 106D	H0201	2065/92/0/4	85	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Tuneveien 106 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2308 Grålum	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22949136		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	10.12.2003

1: Bygning 22949136: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 10.12.2003

Bygningsdata

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-2065/92/0/4

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	340
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	340
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.10.2002	11.01.2003
Igangsettingstillatelse	15.11.2002	11.12.2003
Tatt i bruk	10.12.2003	11.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tuneveien 106D	H0201	2065/92/0/4	85	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	170	0	170	0	0	0
H01	2	170	0	170	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2065/92

Bruksnavn		Beregnet areal	827
Etablert dato	24.11.1992	Historisk oppgitt areal	827,1
Oppdatert dato	17.01.2024	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.

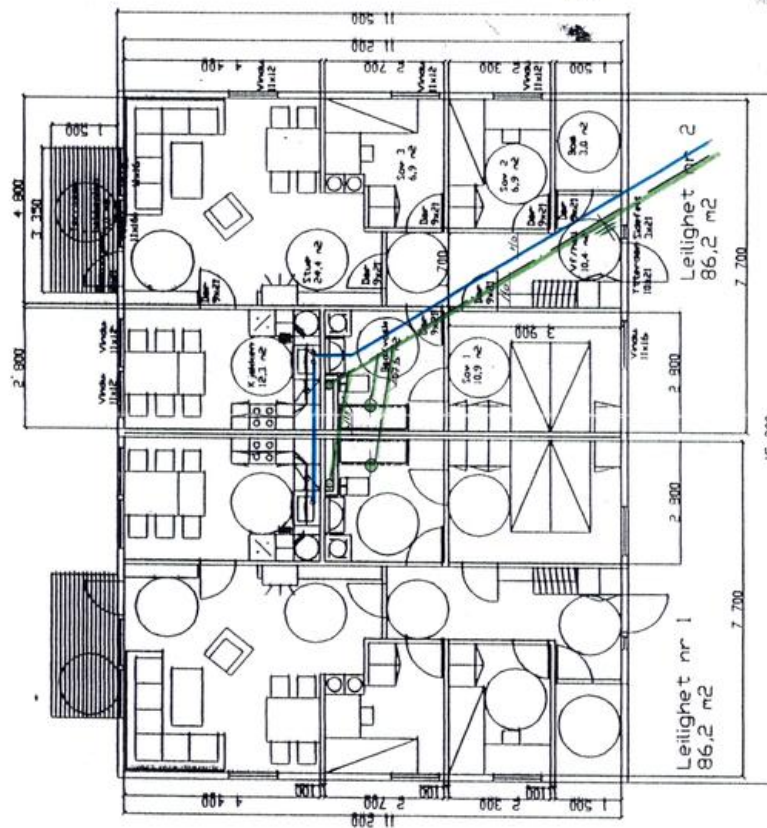
Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

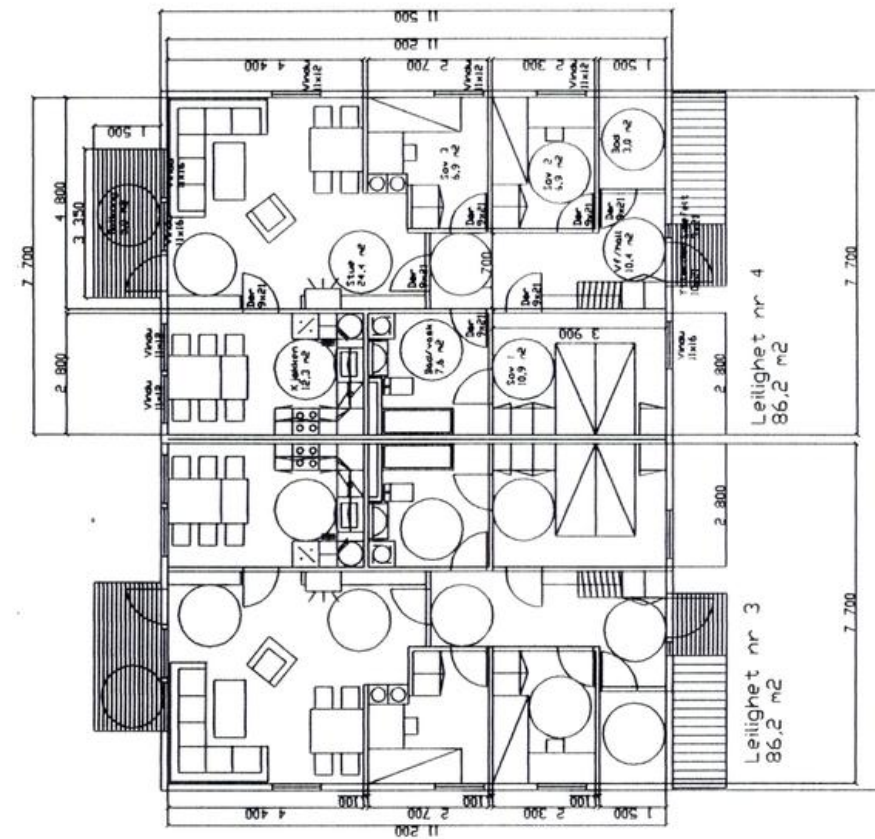
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6574588.62	617665.1	0	Ja	827	

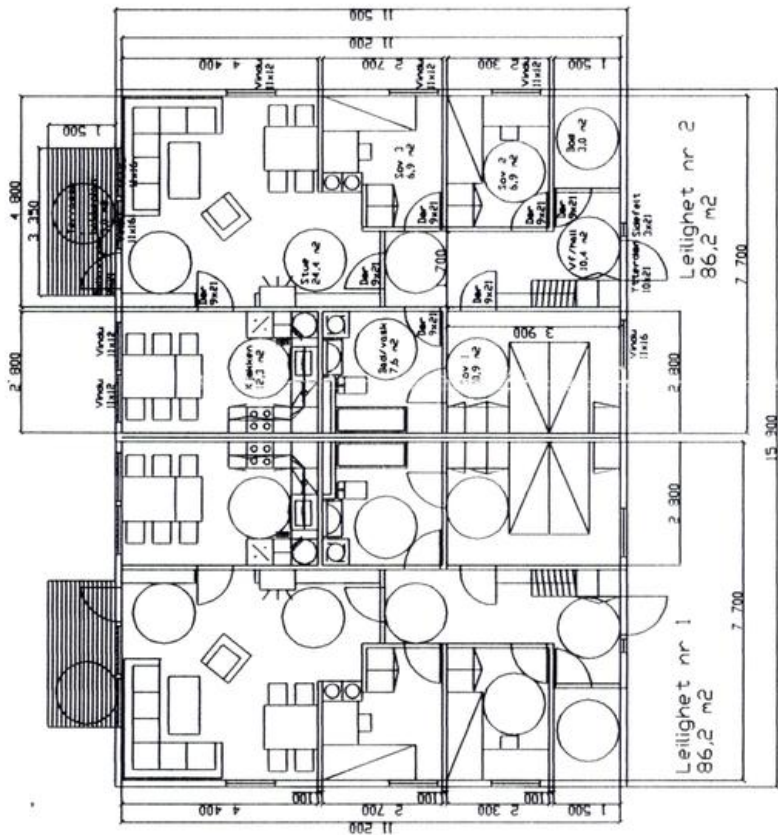


Bunn 1320N 13/10/02	
FRONTLINE	Firemanns bolig. Tuneveien 106. Gråm.
Drift A/S	
Plan	Dato 23.06.2002
1 etasje	Målestokk 1:100
	Pris per aret per 106



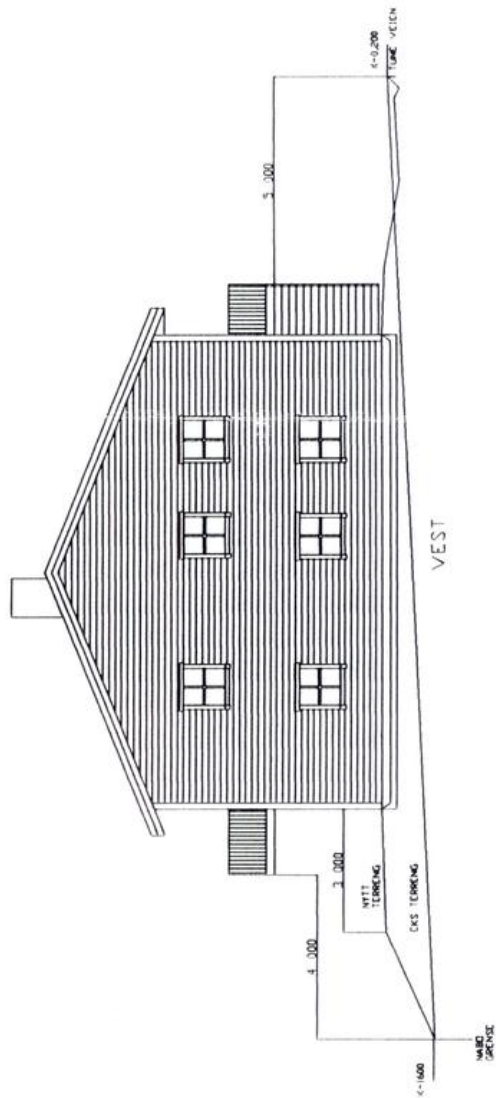
25-10-02 Q14379-6

Firminmans bilig. Tuneveien 106. Grårum.		
Frontline Drift A/S		
Plan	Dato: 25.06.2002	Målestokk: 1:100
2 etasje	Prosjekt nr. 106	D-6



25.10.02 ark. 02/4379-6

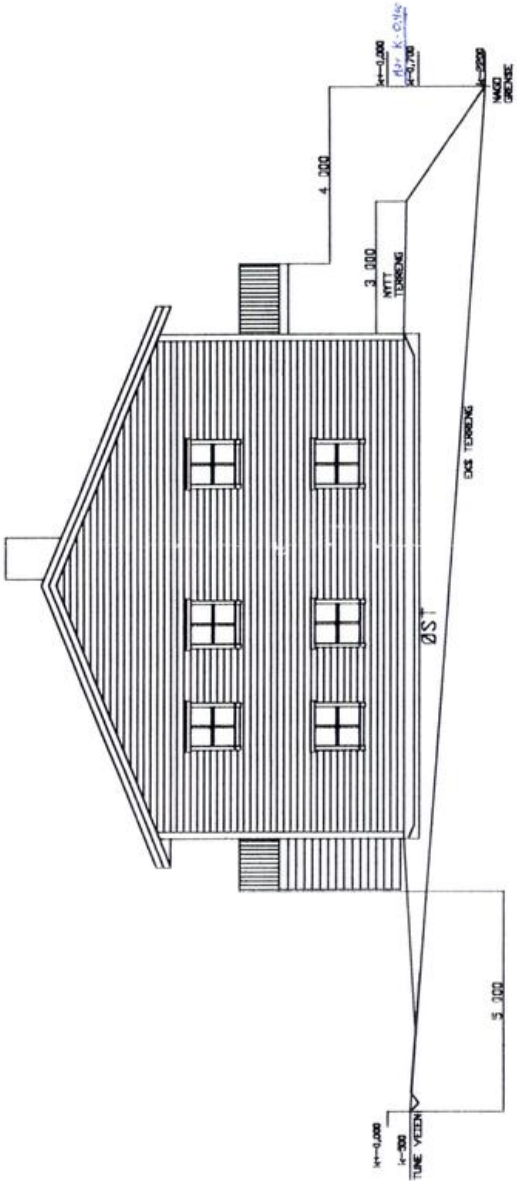
Tittelshaver: Frontline Drift A/S Plan 1 etasje	Firemanns bolig. Tuneveien 106. Grålum.		
	Dato 25.06.2002	Målestokk 1:100	
	Prosjekt nr 106		D-5



25.10.02 ark. 02/4379-6

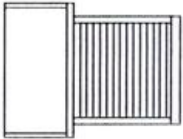
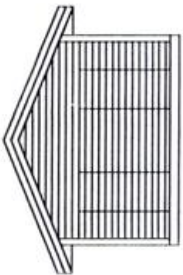
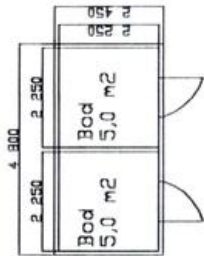
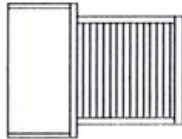
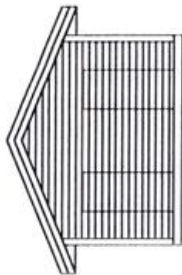
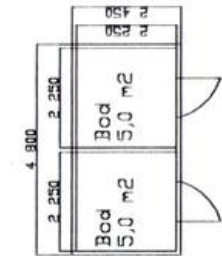
Tittelshaver: Frontline Drift A/S Fasade vest	Firemanns bolig. Tuneveien 106. Grålum.		
	Dato 25.06.2002	Målestokk 1:100	
	Prosjekt nr 106		D-1

ann velen i m.	0,14	
	0,14	0,14



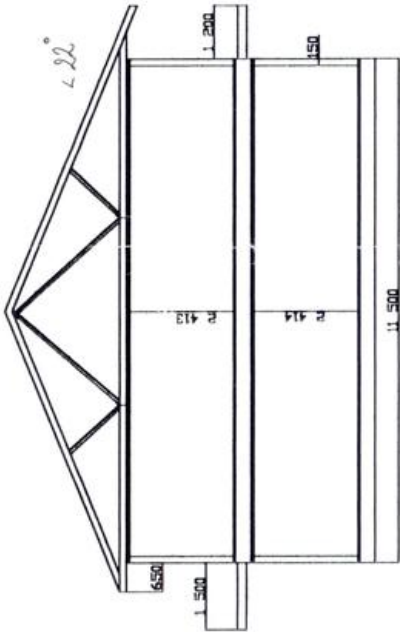
25.10.22 Q 4379-6

Tilstandshaver	Firemanns bolig, Tuneveien 106.
Frontline Drift A/S	Grålum.
Fasade Øst	
	Dato: 25.10.2022
	Prosjekt nr. 106
	Målestokk 1:100
	D-2



25.10.22 Q 4379-6

Tilstandshaver	Firemanns bolig, Tuneveien 106.
Frontline Drift A/S	Grålum.
Boder 4 stk a 5,0 m2	
	Dato: 25.10.2022
	Prosjekt nr. 106
	Målestokk 1:100
	D-7



25.10.02 02/43776

Tilskjeder Frontline Drift A/S Snitt	Firemanns bolig, Tuneveien 106, Grålum.		Målestokk 1:100	D-8
	Dato 21.06.2003	Prosjekt nr. 106		



Attestert kopi av dok.nr. 2003/10815/3
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 10:38

Side 1 av 6

Retureres etter tinglysing til

EIENDOMSMØLER
PB. 525
1703 SARPSBORG

TINGLYST

17 NOV. 2003

SARPSBORG TINGRETT

DAGBOKNR.: 10815

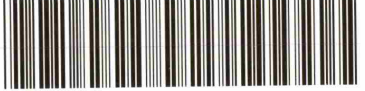
Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/~~reseksjonering~~
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
105	SARPSBORG	2065	92

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
870 898 932	FRONTLINE DRIFT AS	1/1

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	leggs-areal ⁶⁾
1	13	1		13				25			
2	14	1		14				26			
3	15	1		15				27			
4	16	1		16				28			
5	17			17				29			
6	18			18				30			
7	19			19				31			
8	20			20				32			
9	21			21				33			
10	22			22				34			
11	23			23				35			
12	24			24				36			
Sum tellere:				= nevner:							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
 Doknr: 10815 Tinglyst: 17.11.2003 Emb. 003 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	



Attestert kopi av dok.nr. 2003/10815/3
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 10:38

Side 2 av 6

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. ☒ å tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato
Sarpsborg 9/10-03

Hjemmelshaver (§§ 7 og 14) / Styret (§ 13)
Frontline Drift AS

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2003/10815/3
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 10:38

Side 3 av 6

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering⁹⁾

☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

2065 92 Sarpsborg kommune

Dato | Stempel og underskrift

11.11.03 Sarpsborg kommune seksjon kart og geodata

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

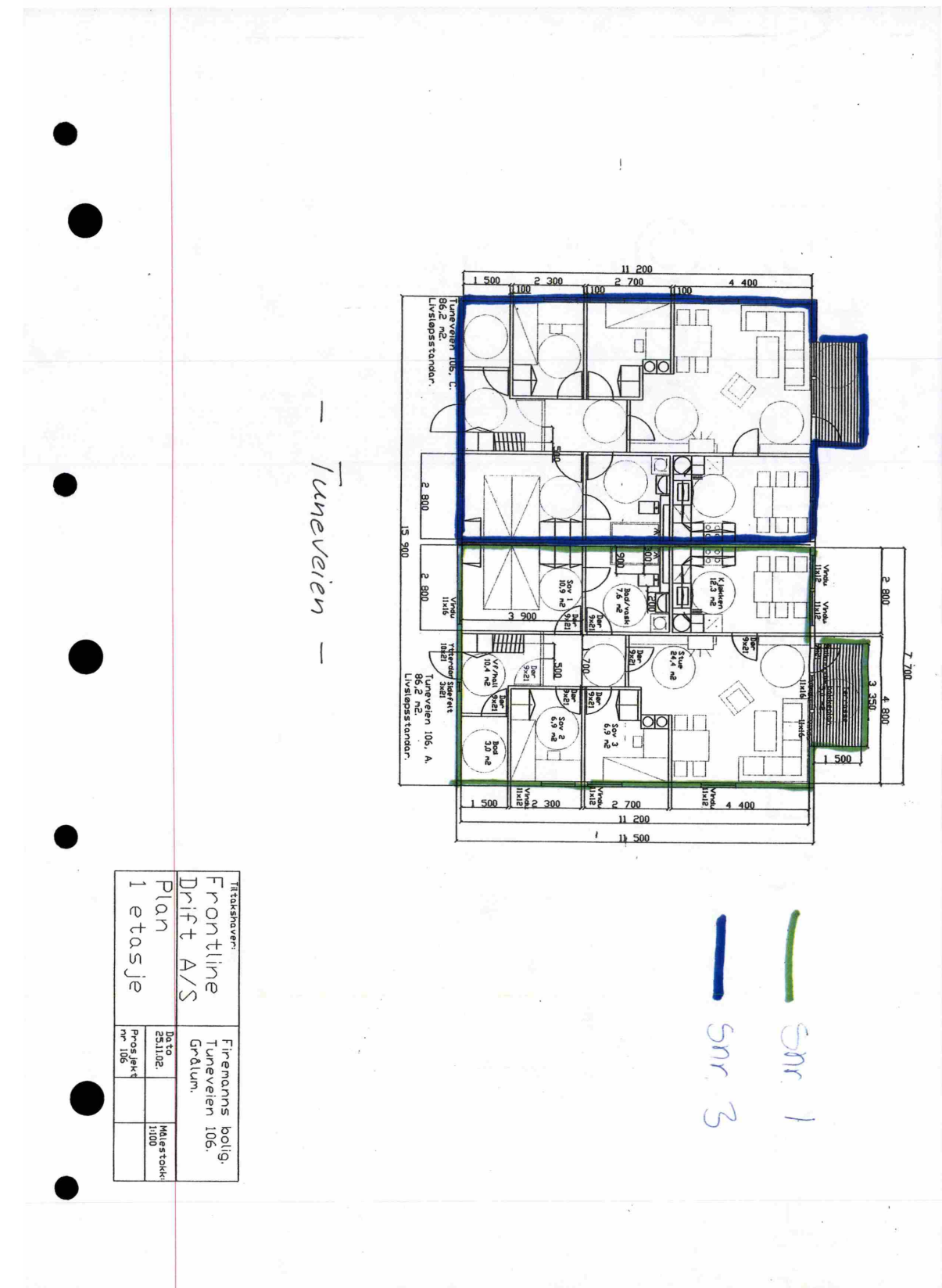
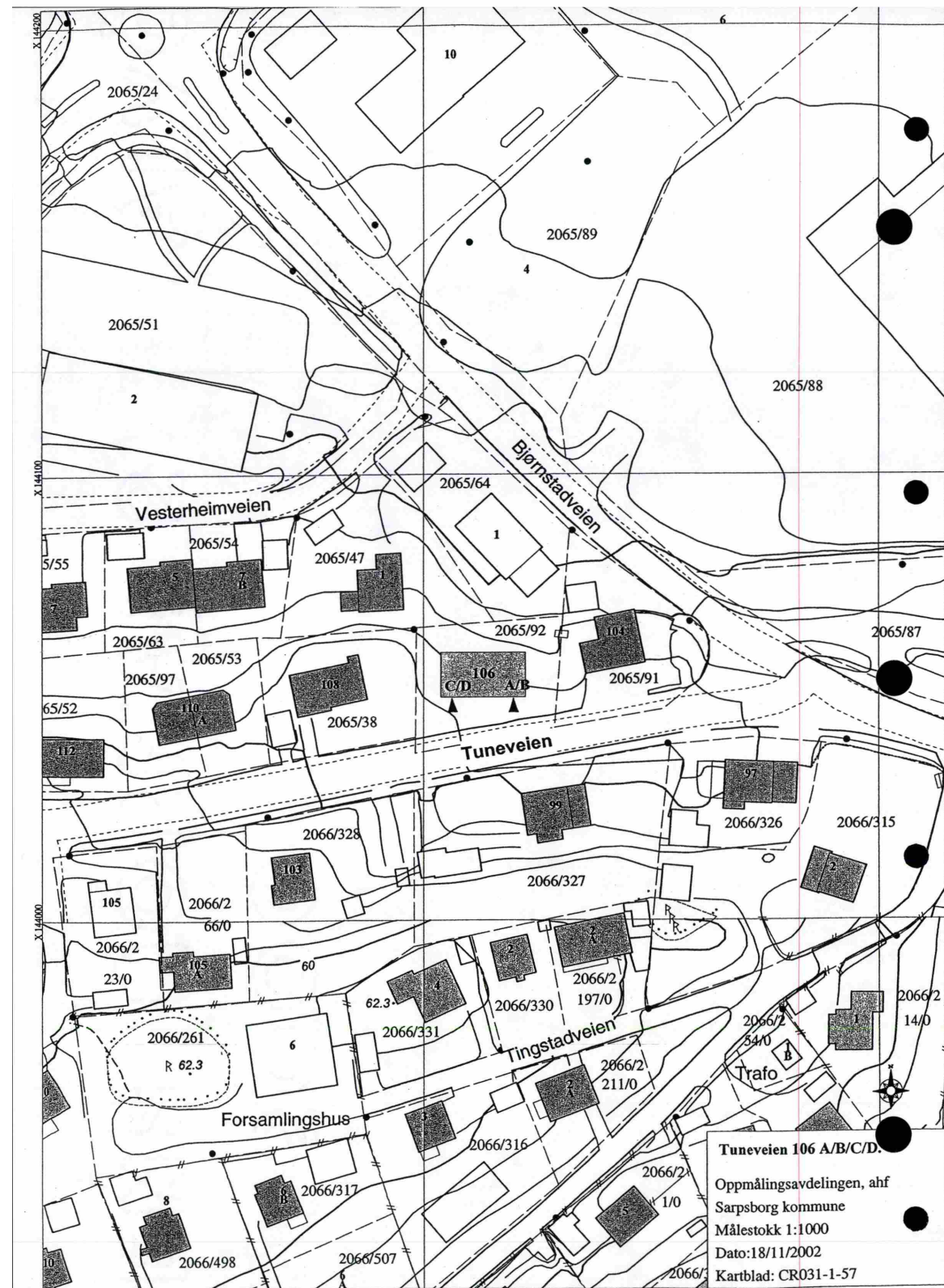
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

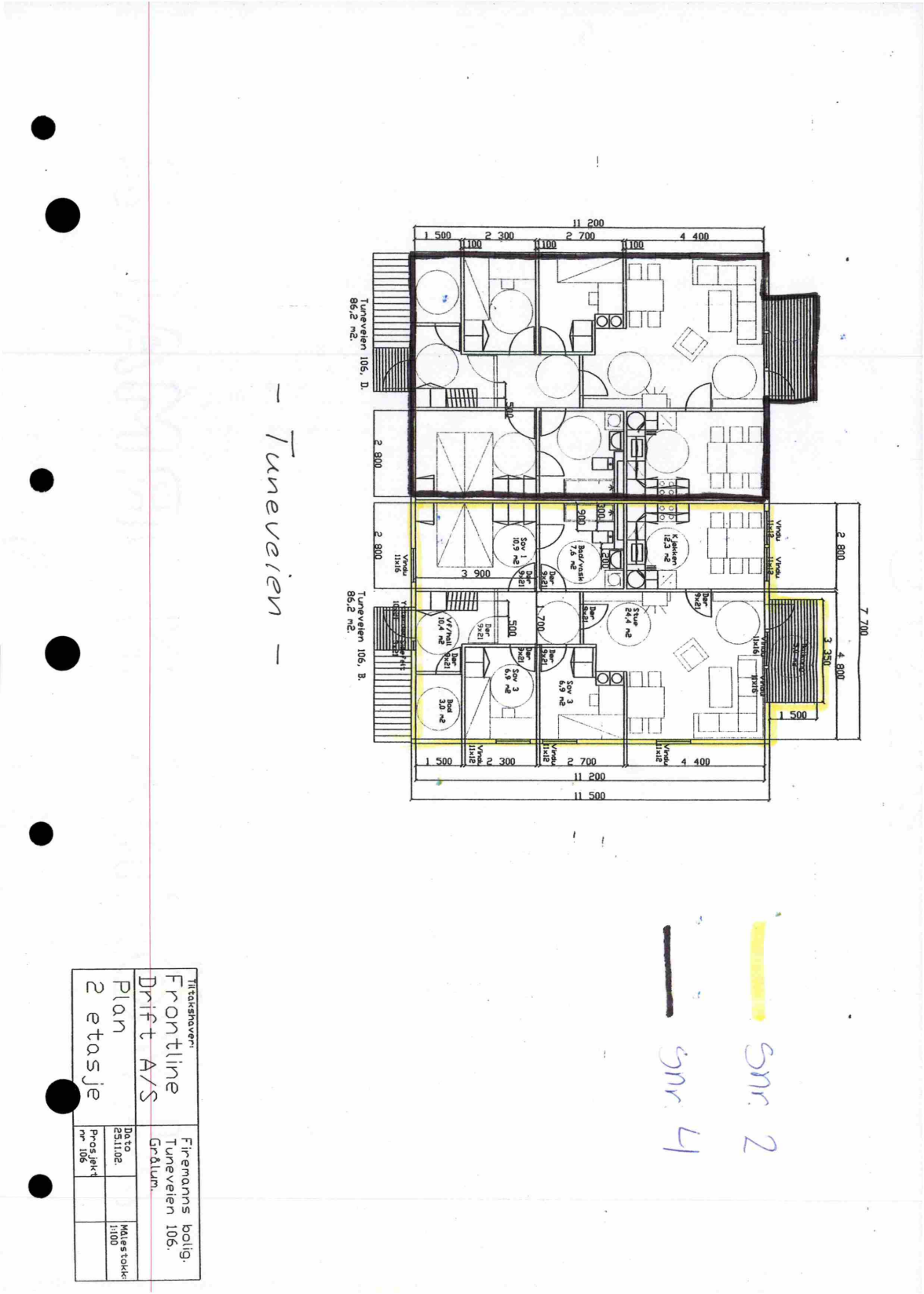
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjenpart.





Attestert kopi av dok.nr. 2003/10815/3
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 10:38

Side 6 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2002/9478/3
Attesteringstidspunkt 2025-10-28 10:38

Side 1 av 1

FRØID®

Greåker 02.10.02

Sarpsborg Tingrett
Sigvat Skalds gate 3
Postboks 327

1702 Sarpsborg

TINGLYST
10 OKT. 2002
SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 9478

Tinglysing av adkomst til gnr. 2065, bnr. 91

Ønsker med dette å tinglyse rett til bruk av trapp som fører til garasje iflg kjøpekontrakten av 17.12.01. Denne trappen – samt en mur som allerede står oppført – tilhører gnr. 2065, bnr. 92.

Vedlegger samtidig en firmaattest og en krysset sjekk pålydende kr 1.005,-.

Vennlig hilsen
G.Frøid AS

Kjell Frøid, gnr. 2065, bnr. 91

Frontline Drift AS

gnr. 2065, bnr. 92

Doknr: 9478 Tinglyst: 10.10.2002 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

NR

Medlem av Norges Råvaregjennvinnsforening

Adresse: Greåkerveien 23
1718 Greåker

Telefon: 69 14 40 55

Telefax: 69 14 35 80

Bank: Kreditkassen

Bankgiro: 6129.05.13250

Foretaksnr.: 911863146

PROAKTIV.NO

83



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NY RV. 114 / KALNESVEIEN / GRÅLUMVEIEN

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

☞ Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 18.05.1979.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **18.05.1979.**

Revidert:

1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2.

Området som er regulert til boligformål kan bebygges med frittliggende eneboliger inntil 1½ etasje.
Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
3.

Det skal avsettes en garasjeplass pr. bolig og en parkeringsplass pr. bolig.
4.

Garasje bør anmeldes samtidig med bolighuset. Garasjen skal ikke ha større grunnflate enn 40 m2.
5.

Utnyttelsesgraden av området som er regulert til kontor- og forretningsbebyggelse skal ikke overskride 0,5.
Det tillates en byggehøyde på inntil 2 etasjer + underetasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
6.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tuneveien 106D, 1712 Grålum. Gnr. 2065, bnr. 92, snr. 4., oppdragsnr.: 109250286
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no