

PROAKTIV

Stor enebolig -
Garasje - Flott tomt -
Barnevennlig



ØSTADVEIEN 16



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@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



GRÅLUM

Stor enebolig - Garasje - Flott tomt - Barnevennlig

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Østadveien 16, 1712 GRÅLUM

Gnr./Bnr.: Gnr. 2066, bnr. 569, i Sarpsborg kommune

Prisantydning: 5.500.000,-

Omkostninger: 156.490,-

Totalpris: 5.656.490,-

Kommunale avgifter: 20.419,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 7/5

BRA: 260 m²

BRA-i: 237 m²

Garasje/Parkering: Garasje og biloppstillingsmuligheter på tomten.

Tomt: 853.8 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	28	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	92		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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

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.

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

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.



GRÅLUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** 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

Eiendommen i Østadveien 16 ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde på Grålum. Området er kjent for sin familievennlige atmosfære med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Her bor man tilbaketrukket samtidig som man har kort vei til det meste av servicetilbud.

Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør hverdagen både praktisk og effektiv. Det er også kort vei til offentlig kommunikasjon med gode bussforbindelser som gir enkel tilgang til Sarpsborg sentrum og Fredrikstad.

Grålum byr på fine rekreasjonsmuligheter med turstier, grøntområder og idrettsanlegg i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Grålum skole Linje 4, 14, 137, 142, 199	5 min 0.4 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 28 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Grålum Post i butikk	10 min 0.9 km
🛒	Rema 1000 Grålum PostNord	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

🛒	Sørлие Torget	4 min
🏪	Grålum Apotek	10 min

SPORT

🏀	Lille grålum Ballspill, sandvolleyball	2 min 0.1 km
⚽	Tune banen Ballspill, fotball	6 min 0.5 km
🏊	Family Sports Club Sarpsborg Quality	9 min
🏋️	SKY Fitness Grålum	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge Esso Grålum	10 min
🚗	Uno-X Grålum	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den aktive finnes det flere treningsmuligheter i området, og kort vei til både skog og mark gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Området har også nærhet til sykehus og øvrige helsetilbud noe som gir en ekstra trygghet i hverdagen.

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

Adkomst

Fra Grålum sentrum kjører du i retning øst på hovedveien gjennom området. Følg skilting mot boligfeltene på Østad. Etter kort tid tar du av til høyre inn på en lokal vei som leder inn i et etablert boligområde. Fortsett rett frem gjennom området, og følg veien som svinger svakt videre. Etter noen hundre meter vil du få Østadveien inn til venstre. Ta inn her, og følg veien videre gjennom nabolaget. Boligen vil etter hvert ligge på høyre side av veien, godt synlig fra gateplan.

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

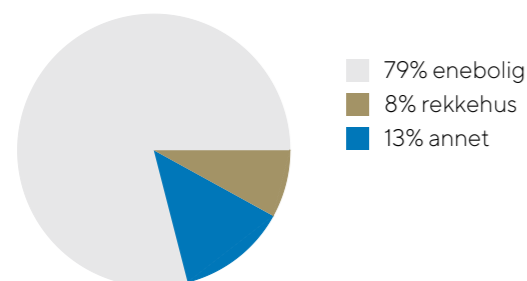
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Hannestad barneskole (1-7 kl.) 295 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	5 min 2.1 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 267 elever, 15 klasser	6 min 2.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	7 min 3.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 4 km

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 164 barn	12 min 1 km
Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	13 min 1.1 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	5 min 2.3 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL ØSTADVEIEN 16

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje og biloppstillingsmuligheter på tomten.

Tomtestørrelse

853 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med stor hage med plen og diverse beplantning. Det er steinlagt gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1978.

Byggegrunnen består av løsmasser. Grunnmuren er bygget av lettklinkerblokker.

Dreneringen er oppgradert i 2013.

Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående bordkledning og har murforblending.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taket er tekket med glasert takstein fra byggeåret, og det er papptekke på et påbygg.

Renner, nedløp og beslag er fra byggeåret.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag og støpt dekke.

Bygningen har en kombinasjon av vinduer, med PVC-vinduer med 2-lags glass fra etter 2011 og eldre malte trevinduer fra 1978. Ytterdørene består av en malt hovedytterdør og en PVC-balkongdør.

Eiendommen har en eldre terrasse utført i impregnerte materialer, samt en eldre murt trapp.

Til eiendommen hører en eldre garasje med flatt tak i betong, og vegger og gulv i mur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner og nedløp med beslag har oppnådd forventet brukstid.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er avvik i avslutninger og fuger på forblending og elde ut fra alder.

Sprett råte i gesims kasse.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av fasaden på grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er fuktskader på limtre dragere.

Tak overbygg over dør i underetasjen inn til hybel er ødelagt.

Plasten er ikke fullstendig.

Det er kun besiktiget fra luke område inn på loftet.

Takstmann Ikke vært inne på loftet, da det var montert et stort skap foran luke.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Håndtak er ikke skrudd i fast vindu.

Montering av vinduer er utført som egeninnsats.

- Utvendig - Eldre vinduer

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har oppnådd forventet brukstid.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ikke mulig og besiktige tekket over garasjen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassen med rekkverk

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Trappen har slitasje, sprekker ut fra alder.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er bom, ujevnheter på fliser i badrom og andre steder i huset.

Sprekker i laminat.

Det er elde og slitasje på eldre overflater.

Avvik i utførelsen på snekker arbeid i utvendig og innvendig huset.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe er fra byggetiden med stein og beslag.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Det er mugg under tapet på soverom i underetasje.

Det er ukjent hva som sto igjen av treverk i innredet rom i underetasjen før dreneringen ble byttet.

Underetasjen ble innredet av ny eier som ufaglært i 2011. Ingen dokumentasjon.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Åpninger i trappen er større enn dagens forskriftskrav til trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Har vesentlige normal slitasje med hensyn til alder.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Boden er fylt opp med løsøre innvendig.

Det er ingen mulighet for å kontrollere teknisk utstyr og rommet.

Blir da TG.IU

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er hull etter innredning.

Vegger, overflater har vanlig bruksslitasje ut fra alder.

Stedvis mindre avvik med hensyn til avslutninger.

Ukjent membran,

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ujevnheter i fliser.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik, ikke fagmessig rundt sluk med klemring og tettesjikt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er kun vindu som lufting.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen.
Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Mulig sluket er fra byggetiden.
Sluk plassert under dusjkabinett.
Ingen tilgang til kontroll ovenfra og ned, Det er ingen synlig sluk membran.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - Underetasje > Hybel Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Hull etter innredning.
Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

- Våtrom - Underetasje > Hybel Bad - Overflater Gulv
Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Underetasje > Hybel Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - Underetasje > Hybel Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Underetasje > Hybel Bad - Ventilasjon
Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken /stue - Overflater og innredning
Avvik: • Det er avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det mangler rister i sokkel.

- Kjøkken - Underetasje > Hybel - Overflater og innredning
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Det er ikke montert rister.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Det er ingen dokumentasjon fra et rørlegger firma på utførelsen.
Røranlegget er ikke klamret. Kan vært utført uten bruk av firma.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Det er ingen dokumentasjon fra et rørlegger firma på utførelsen.
Kan vært utført uten bruk av firma.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: • Det er avvik:
Kliimanette og kanaler er ustand og er ikke bruk.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken begrenset besikket.

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Tapet slipper i soverommet, eier opplyser at det var registrert før dreneringen ble byttet.
Det er ikke mulig å kontrollere under terrassen blir da TG. IU.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er skjevheter i betongdekke.

- Tomteforhold - Forstøtningsmur
Avvik: • Det er påvist andre avvik:
Det er registrert sprekker.

- Tomteforhold - Terrengeforhold
Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt avvik i 1. etasje, stue og kjøkken ca. 30 mm. Gangen over 10 mm. på en meter.
Underetasje er det målt ca. 30 mm. innredet rom, stue kjøkken i hybel.
ca. 30 mm.
Det er skjevheter i aller rom i underetasjen og 1. etasje.
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille.
Det er vanlig at det forkommer avvik på hus som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Oljetank

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Onsdag, 15. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2011
Beskrivelse: Gjort noe selv og noe via firma

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja
Firmanavn: Faglært, 2013
Beskrivelse: Drenering i ca 2013

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja
Beskrivelse: Elektriker for ca 1 år siden en feil på anlegget via forsikrings-selskapet

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Faglært, 2011
Beskrivelse: Diverse arbeid ifm oppussing bad og pusset opp kjøkken

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Faglært, 2011
Beskrivelse: Lagt varme i gulv

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja
Beskrivelse: Må regne med skjevheter

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja
Beskrivelse: Vedovn er fjernet

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Muligens noe før drenering men ikke noe jeg kjenner til i dag

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2011
Beskrivelse: Delvis egeninnsats delvis firma. Oppusset og bygd om kjeller

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja
Beskrivelse: Innbygget terrasse til sommerstue

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Ja
Firmanavn: Ufaglært
Beskrivelse: Delvis nye vinduer som egeninnsats



HVA ER FORSKJELLEN PÅ P-ROM OG BRA?

Hva betyr egentlig primærrom, sekundærrom og bruksareal? Du bør ha kontroll på disse begrepene før du skal kjøpe bolig – vi hjelper deg selvsagt.

Skrevet av: Christina Pedersen

Vi møter gjerne samme folk igjen og igjen på flere visninger, disse interessentene har etter hvert god peiling på hvor stort 50 kvadratmeter eller 200 kvadratmeter oppleves. Skal du på visning for første gang har du gjerne ikke tenkt over hvor stort eksempelvis 30 kvadratmeter faktisk er i en bolig. Derfor er det mange som bryter ut med; "Oi, her var det ikke så mye plass." Det som er selvsagt for noen er helt nytt og ukjent for andre. Derfor er det smart og hjelpsomt å sette seg godt inn i informasjonen som fremkommer både i prospektet og i selve tilstandsrapporten – som er den tekniske gjennomgangen av hele boligen.

Bruksareal (BRA) er det viktigste arealet du blir opplyst om i en boligannonse eller i tilstandsrapporten. Det viser nemlig hvor stort areal boenheten har innenfor boligens omsluttende vegger, og for hver etasje i boligen hvis den går over flere plan. P-ROM er arealet av de primære rommene i boligen. Altså oppholdsrom som for eksempel entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Snakker vi om kott, boder eller garderober omtaler vi dette som S-ROM – sekundærrom.

Innglassede balkonger regnes også med i BRA og S-ROM, men ikke åpne terrasser og balkonger.

Mange stiller spørsmål rundt målingen av skråtak – regelen er at det er måleverdig areal inntil 0,6 meter, dette utenfor en høyde på 1,9 meter målt mot skråtaket. Med andre ord vil det være areal som ikke er med i selve målingen, men plassen får du uansett og vi ser folk er kreative med å bygge skap og nyttig oppbevaringsplass i såkalte knevegger og under lave skråtak. Perfekt om du ar kjøpt en loftsleilighet eller har et loft som kan brukes til nødvendig lagringsplass.

Bruttoareal (BTA) er også en beskrivelse som oppgis i rapporter, annonser og prospekter. Dette er definisjonen av arealet av boligen inkludert yttervegger.

Husk at du alltid kan ta kontakt med oss når du har spørsmål knyttet til kjøp og salg av bolig. Vi har alltid tid til deg.

«REGELEN ER AT DET ER MÅLEVERDIG AREAL INNTIL 0,6 METER, DETTE UTENFOR EN HØYDE PÅ 1,9 METER MÅLT MOT SKRÅTAKET.»



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Enebolig på to plan som inneholder:

1. etasje: Gang, kjøkken/stue, bad og 2 soverom. Fra stue er det utgang til vinterhage og videre til terreng.

U. etasje: Trapperom, gang, soverom, bad og teknisk rom. Del 2 med dør mellom: Entré, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.

Det medfølger også garasje.

Areal

Enebolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 117 kvm

Total BRA: 117 kvm

1. etasje

BRA-i: 120 kvm

Total BRA: 120 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 75 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 23 kvm

Enebolig

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Terrassen er skrittet opp, og det begrenset med lys inn i stuehybel.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Kan ta en 3D-laserskanner til oppmåling av areal, avdekke mulig avvik om det skulle være av interesse.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Stor innholdsrik enebolig beliggende på hjørnetomt på attraktive og barnevennlige Grålum. Her har du alt innenfor gangavstand som barnehage, skoler, idrettshall og fotballbaner, rekreasjonsområder, butikker og diverse servicefasiliteter.

Boligen ble betydelig ombygd og modernisert i ca. 2011. Vinduer ble byttet, bad ble bygd og modernisert, den åpne løsningen i stue og kjøkken med ny kjøkkeninnredning ble etablert og det elektriske anlegget ble oppgradert, samt at ble underetasjen ombygd og innredet. Drenering er fra ca. 2013.

Hovedetasjen skiller seg ut med en stor stue og kjøkkenløsning.

Kjøkken har lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate, fra ca. 2011. Det er integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

I stuen er det særdeles god plass til flere sittegrupper og ikke minst stor spisestue med plass til storfamilien eller mange gjester. Fra stuen er det videre utgang til vinterhage og videre ned til terrenget utvendig. Ikke nok med at gulvarealene er stor så er det også meget god høyde under taket. Volumet blir enormt og opplevelsen blir meget god.

Badet ble også modernisert i ca. 2011. Det er fliser på vegg og gulv, med varmekabel i gulv. Badet er installert med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med underskap og sideskap. Downlights i himling.

Det er videre 2 soverom i denne etasjen, hvorav det ene ganske stort.

Vi tar trappen ned til underetasjen hvor vi kommer til en stor hall og videre til et innredet rom og et bad. Badet har fliser på gulv og vegg. Det er installert med dusjkabinett, servant med skuffer under, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Det er også ett soverom i underetasjen.

Fra hall i underetasjen er det en dør inn til den andre delen av underetasjen.

Her finner vi en åpen løsning for kjøkken og stue.

Badet flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, toalett og servant med underskap.

Det er videre to soverom i denne delen av underetasjen.

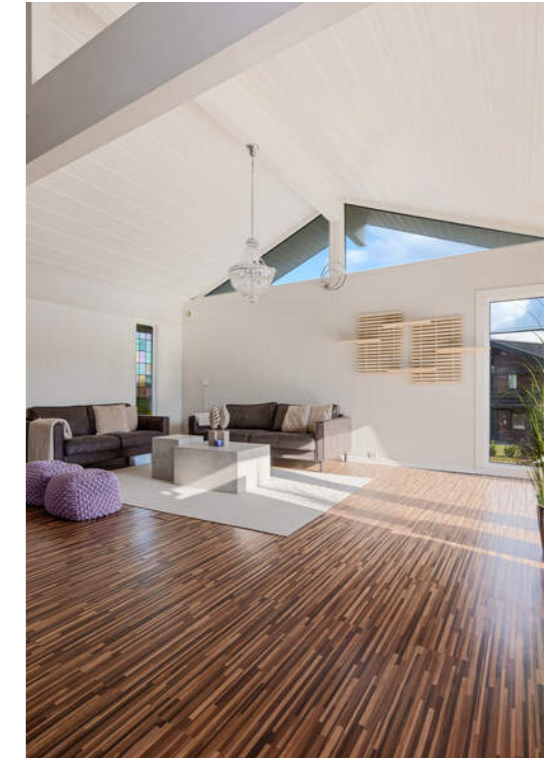
Flere av rommene i underetasjen, samt vinterhagen i hovedetasjen er ikke søkt godkjent i Sarpsborg kommune. Det er kjøpers ansvar å kontrollere ytterligere, evt. få dette godkjent.

Varmtvannsberedere er på ca. 200 liter.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen fremstår med en svært god beliggenhet i en rolig gate på attraktive Grålum.



Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Info energiklasse

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.

STUE

I stuen er det særdeles god plass til flere sittegrupper og ikke minst stor spisestue med plass til storfamilien eller mange gjester. Fra stuen er det videre utgang til vinterhage og videre ned til terrenget utvendig.



KJØKKEN

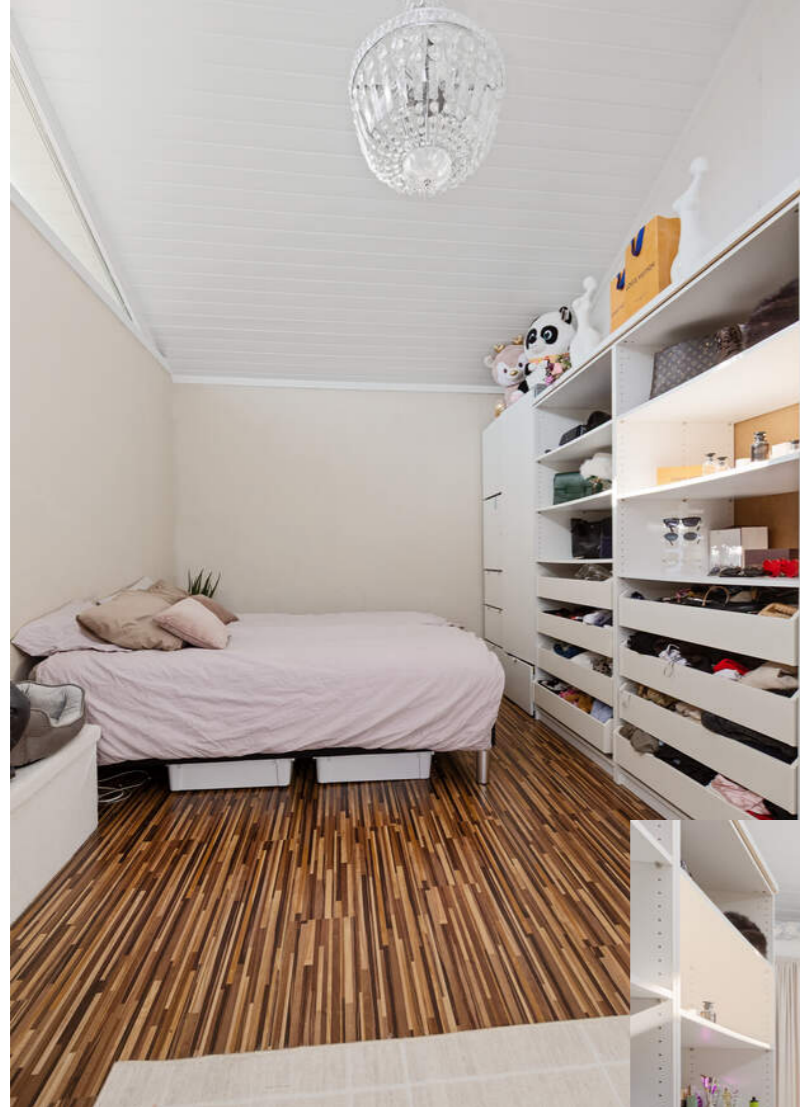
Kjøkkenet har lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate, fra ca. 2011. Det er integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



BAD HOVEDETASJE

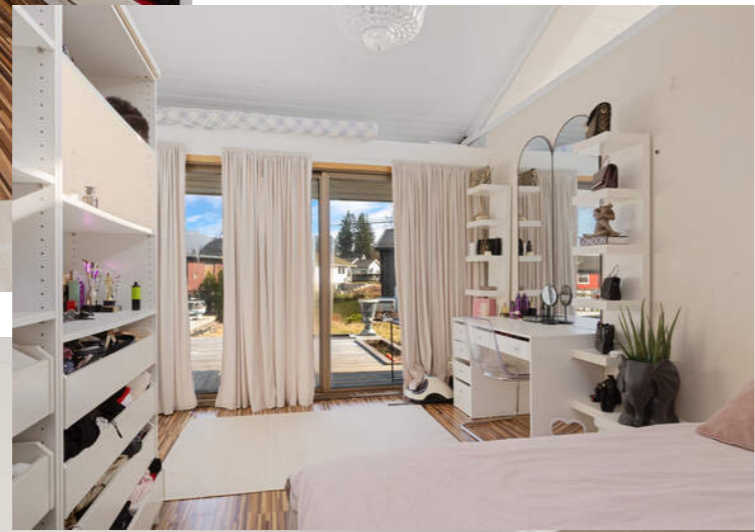
Det er fliser på vegg og gulv, med varmekabel i gulv. Badet er installert med dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med underskap og sideskap. Downlights i himling.





SOVEROM HOVEDETASJEN

Det er 2 soverom i denne etasjen, hvorav det ene ganske stort.



SOVEROM U. ETASJE

Det er også ett soverom i underetasjen.



BAD U. ETASJEN

Badet flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, toalett og servant med underskap



DEL 2 UNDERETASJEN

Fra hall i underetasjen er det en dør inn til den andre delen av underetasjen. Her finner vi en åpen løsning for kjøkken og stue, bad og 2 soverom.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.213.121,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.852.483,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.419,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 8.612,- pr år.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Diverse

Dagens bruk og rominndeling avviker fra godkjente/innhentede plantegninger i begge etasjer.

Det er ikke bygge søkt å bygge inn terrassen til oppholdsrom i 1. etasje og endringer med fasaden. Ikke søkt å Innrede underetasjen til oppholdsrom og bygd en hybel.

Det er kjøpers ansvar å kontrollere ytterligere, evt. få dette godkjent.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg datert 12.05.1978

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 11. mai 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/2066/569:

15.04.2026 - Dokumentnr: 411441 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

02.08.2004 - Dokumentnr: 7728 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:2066 Bnr:3

02.08.2004 - Dokumentnr: 7728 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0105 Gnr:2066 Bnr:3 Fnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 796461 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2066 Bnr:569

01.01.2024 - Dokumentnr: 662619 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2066 Bnr:569

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som er avsatt til boligområder i reguleringsplan: Lille Grålum detalj.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er i dag etablert en hybel løsning i underetg. med flere rom i underetg. som ikke er søkt godkjent. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det på de opprinnelige tegninger kun er godkjent hall og de 2 rommene mot syd retning garasjen. De øvrige rommene er oppgitt på tegningene som uinnredet, boder eller hobbyrom. I hovedetg. er det åpnet for en ny entre fra terrassen samt at stue og kjøkken er helt åpnet. På de originale tegningene vært et vaskerom her. Det er også åpnet opp til en sommerstue/ vinterhage som i dag er et innbygget tidligere terrasse. Bruksendringene i forhold til det opprinnelige er ikke søkt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og evt pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader relatert til dette. Kjøper påtar seg også risikoen for om de aktuelle rommene må tilbakestilles til det som er godkjent på de originale tegningene.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Det er i dag etablert en hybel løsning i underetg. med flere rom i underetg. som ikke er søkt godkjent. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det på de opprinnelige tegninger kun er godkjent hall og de 2 rommene mot syd retning garasjen. De øvrige rommene er oppgitt på tegningene som uinnredet, boder eller hobbyrom. I hovedetg. er det åpnet for en ny entre fra terrassen samt at stue og kjøkken er helt åpnet. På de originale tegningene vært et vaskerom her. Det er også åpnet opp til en sommerstue/ vinterhage som i dag er et innbygget tidligere terrasse. Bruksendringene i forhold til det opprinnelige er ikke søkt eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og evt pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader relatert til dette. Kjøper påtar seg også risikoen for om de aktuelle rommene må tilbakestilles til det som er godkjent på de originale tegningene.

Grunnboksdato

Onsdag, 15. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 137 500,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 138 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 156 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 5 638 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 5 656 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven.

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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjerneinformasjon

Eier

Lida Majid Asadi

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Dato salgsoppgave
21.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
 Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
 SARPSBORG kommune
 gnr. 2066, bnr. 569



Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 15333-1963 Eiendomsverdi ref nr: HG1203

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 2 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (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 takstingenører 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.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 3 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Ve Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 4 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert taksten fra 1978. Det er papptekke på påbygg. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og mur forblending. Ovenstående er fra 1978. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fra etter 2011. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Eldre terrasse i impregnerte materialer. Eldre murt trapp.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlings plater. Innvendige overflater er fra byggetiden og fornyet over tid. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke. Boligen har 2 stk element piper fra byggetiden. Det er ikke monter ovn. Boligen har malt tretrapp fra byggetiden mellom etasjene. Innvendig har boligen malte glatte dører. Boden i underetasjen.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 1 etasje
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom har oppgradert overflater i 2011
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Hybel Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom har oppgradert overflater i 2011.
Badet fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Bad under etasje

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2011 med overskap og underskap. Det er integrerte og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredning fra 2011 overskap og underskap. Det er integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannledninger fra byggetiden og fra 2011
Det er avløpsrør fra byggetiden og fra 2011
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.
Det er elektrisk anlegg med ett sikringskap med automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden og frem i tid.
Elektrisk oppvarming og spotter, er ikke er funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger og avløpsledninger er av plast.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet. Det må forvente at det kommer oppgraderinger og påkost på punktene under, ut fra avvik på byggemåten på eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens bruk og rominndeling avviker fra godkjente/innhentede plantegninger i begge etasjer.
Det er ikke bygge søkt å bygge inn terrassen til oppholdsrom i 1 etasje, endringer med fasaden.
Ikke søkt å Innrede under etasjen til oppholdsrom og bygd en hybel.
Det er kjøpers ansvar å kontrollere ytterligere, evt. få dette godkjent.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

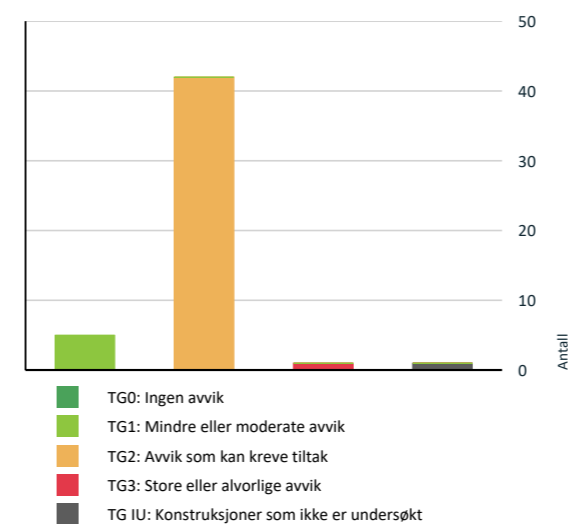
Side: 5 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

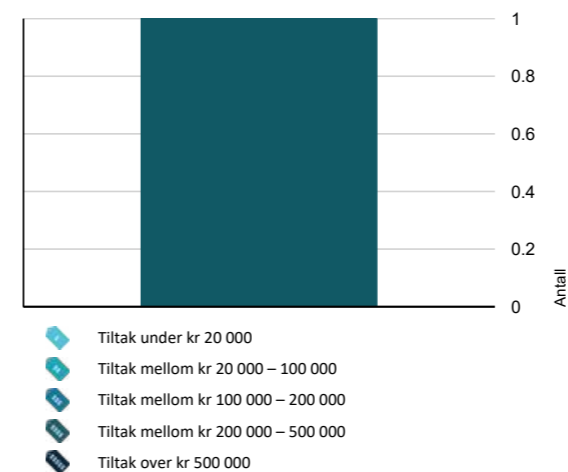
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 6 av 27

Sammendrag av boligens tilstand

🚩	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
🚩	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
🚩	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
🚩	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
🚩	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
🚩	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
🚩	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
🚩	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
🚩	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken /stue > Overflater og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
🚩	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
🚩	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🚩	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
🚩	Kjøkken > Underetasje > Hybel > Overflater og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Hybel Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Hybel Bad > Overflater Gulv	Gå til side

🚩	Våtrom > Underetasje > Hybel Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Hybel Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > Underetasje > Hybel Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠️ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠️ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠️ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠️ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠️ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠️ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠️ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠️ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår 1978	Kommentar Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi
------------------------	---

Standard
Standard fra byggetiden og frem i tid.

Vedlikehold
Boligen har oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

Det som er utført på eiendommen av det bygningsmessige, rør og elektrisk, innvendig og utvendig, er det ingen dokumentasjon på. Er utført fra firma på noe elektrisk, ellers ufaglært i følge eier. Kontroller ytterligere ovenstående og gjør tiltak.

UTVENDIG

🚩 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av glasert taksten fra 1978. Det er papptekke på påbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Papp på tilbygg fra 2010, som ikke er mulig å besiktiget TG.IU

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



🚩 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner og nedløp med beslag har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av renner og beslag er der.



🚩 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og mur forblending. Ovenstående er fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik i avslutninger og fuger på forblending og elde ut fra alder. Sprett råte i gesims kasse. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av fasaden på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering utbygging må kunne forventes med hensyn til alder og forventet normal levetid.

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er fuktskader på limtre dragere.

Tak overbygg over dør i underetasjen inn til hybel er ødelagt. Plasten er ikke fullstendig.

Det er kun besiktiget fra luke område inn på loftet.

Taksmann ikke vært inne på loftet, da det var montert et stort skap foran luke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kontroller loftet ytterligere fra luke og innover. Plast på nytt i himling. Dette er en utsatt konstruksjon.

Det er kan være fukt utslag på under tak, pga. alder og byggemåte. Gjør nødvendige tiltak.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Fra etter 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Håndtak er ikke skrudd i fast vindu. Montering av vinduer er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 9 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass, fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre vinduer har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunktet for utskifting av eldre vinduer er kommet.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eldre terrasse i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Ikke mulig og besiktige teknet over garasjen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassen med rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Eventuell når behov fornyelse eller oppgraderinger, er opp til ny kjøper.



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Eldre murt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har slitasje, sprekker ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for oppgradering og å sette på rekkverk må påregnes.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.

Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlings plater.

Innvendige overflater er fra byggetiden og fornyet over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom, ujevnheter på fliser i baderom og andre steder i huset. Sprekker i laminat.

Det er elde og slitasje på eldre overflater.

Avvik i utførelsen på snekker arbeid i utvendig og innvendig huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov oppussing og modernisering av innvendig eldre overflater må forvenetes.

Rette på utført snekker arbeid må påregnes.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt dekke.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 10 av 27

Østadvæien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i 1. etasje, stue og kjøkken ca. 30 mm. Gangen over 10 mm. på en meter.

Underetasje er det målt ca. 30 mm. innredet rom, stue kjøkken i hybel. ca. 30 mm.

Det er skjevheter i aller rom i underetasjen og 1. etasje.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille.

Det er vanlig at det forkommer avvik på hus som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 stk element piper fra byggetiden. Det er ikke monter ovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Pipe er fra byggetiden med stein og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Bør monteres om pipe skal brukes. Pga. pipens alder må det forventes med tiden at røykrør må rehabiliteres/monteres stålrør og bytte beslag og forblending over tak.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i innredet rom i underetasjen, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 8 % på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mugg under tapet på soverom i underetasje.

Det er ukjent hva som sto igjen av treverk i innredet rom i underetasjen før dreneringen ble byttet.

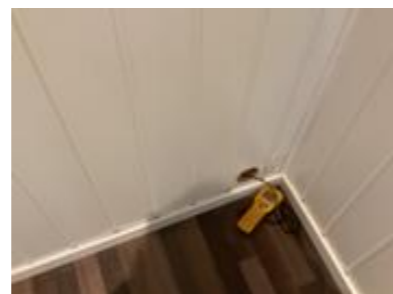
Underetasjen ble innredet av ny eier som ufaglært i 2011.

Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Underetasje som er innredet må holdes under kontroll, da det er en risiko konstruksjon. Gjør tiltak om nødvendig.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggetiden mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Åpninger i trappen er større enn dagens forskriftskrav til trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuell behov for oppgraderinger, må vurderes av den enkelte.

TG 2 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 11 av 27

Østadvæien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Har vesentlige normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Behov for oppgraderinger og vedlikehold av innvendig dører må vurderes av den enkelte.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boden i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden er fylt opp med løsøre innvendig.

Det er ingen mulighet for å kontrollere teknisk utstyr og rommet.

Bli da TG.IU

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller ytterligere rommet og teknisk utstyr før kjøp.

Gjør tiltak om nødvendig.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er utført ufaglært.

Det er avvik i utførelsen.

Baderom har oppgradert overflater i 2011

Badet har fliser på gulv og vegger.

Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hull etter innredning.

Vegger, overflater har vanlig bruksslitasje ut fra alder.

Stedvis mindre avvik med hensyn til avslutninger.

Ukjent membran,

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 12 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Gulvet er nærmest plant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ujevnheter i fliser.

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.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik, ikke fagmessig rundt sluk med klemring og tettesjikt

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Vurdere å bytte sluk og membran.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er kun vindu som lufting.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.9 % på befaringdagen



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er utført av ufaglært.

Det er avvik i utførelsen.

Baderom har oppgradert overflater i 2011.

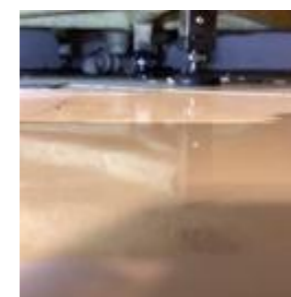
Badet har fliser på gulv og vegger.

Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Opplegg for vaskemaskin.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Gulvet er nærmest plant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tiltak når badet fornyes.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Mulig sluket er fra byggetiden.

Sluk plassert under dusjkabinett.

Ingen tilgang til kontroll ovenfra og ned,

Det er ingen synlig sluk membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 0% på befaringsdagen

UNDERETASJE > HYBEL BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom er utført av ufaglært.
Det er avvik i utførelsen.
Baderom har oppgradert overflater i 2011.
Badet fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



UNDERETASJE > HYBEL BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hull etter innredning.
Har en standard fra byggetider, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fallet er ca 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 15 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.

UNDERETASJE > HYBEL BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.0 % på befaringsdagen



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2011 med overskap og underskap. Det er integrerte og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er registrert vanlig elde og brukssitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rister i sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sett på rister.



1. ETASJE > KJØKKEN /STUE

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > HYBEL

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 16 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2011 overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke monteret rister.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter rister under på kjøkkenet.



UNDERETASJE > HYBEL

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger fra byggetiden og fra 2011

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ingen dokumentasjon fra et rørlegger firma på utførelsen.
Røranlegget er ikke klamret. Kan vært utført uten bruk av firma.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Takstmann har ikke kontrollert røranlegget.
Det bør tas en kontroll av røranlegget av en rørlegger, når det så stort røranlegg uten dokumentasjon fra et firma.



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør fra byggetiden og fra 2011

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen dokumentasjon fra et rørlegger firma på utførelsen.
Kan vært utført uten bruk av firma.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takstmann har ikke kontrollert røranlegget.
Bør ta kontroll av røranlegget av rørlegger, når det så stort røranlegg uten dokumentasjon fra et firma.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventilatorer der det ikke er og ved behov.
Sette på rister utvendig.

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Klimanette med kanaler fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klimanette og kanaler er ustand og er ikke bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne anlegget eller bygge det om.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 17 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken begrenset besiktiget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kontroller ytterligere, gjør tiltak.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med ett sikringskap med automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden og frem i tid.
Elektrisk oppvarming og spotter, er ikke er funksjonstestet.
Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll, og at anlegget er eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget .

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent da det har vært flere eiere.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det mangler deksel på kontakt.

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 18 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Ukjent

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon på det som er utført på det elektriske anlegget.
Et anlegg vurderes til 40 års levetid.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen ble oppgradert i 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Tapet slipper i soverommet, eier opplyser at det var registrert før dreneringen ble byttet.
Det er ikke mulig å kontrollere under terrassen blir da TG. IU.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Underetasjen som er innredet er risiko konstruksjon, pga. fukt. Misfarging i soverommet i underetasjen. Må holdes under kontroll. Gjør tiltak om nødvendig.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er skjevheter i betongdekke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:
Hold grunnmur under kontroll. Gjør tiltak ved behov.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse
Det er en liten mur inn ved gårdsplassen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er registrert sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Kontroller ytterligere, gjør tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Overflatevann skal ikke renne inn mot veggen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 19 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Det er offentlig avløp, offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger og avløpsledninger er av plast. Ovenstående er fra byggetiden, takstmann har ikke kontrollert dette nærmere

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendig vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med at det plutselig kommer en skader pga. alder på rør anlegg. Og da må det byttes.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse
Det er ukjent om det noen utvendig oljetank på eiendommen i dag. Er det en olje tank, må ny eier ta kostnaden med sanering og fjerne den.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet. Det må forventes at det kommer oppgraderinger og påkost på punktene under, ut fra avvik på byggemåten på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ingen ny type branncelleinndeling, og lyd krav mellom boenhetene utifra dagens byggeteknisk forskrift
Det er for små vinduer som rømningsvei i soverom i hybel.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 20 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1978

Kommentar

Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Standard

Enkel standard, kommer oppgraderinger.

Vedlikehold

Fremstår som fra byggetiden.

Beskrivelse

Det er en eldre garasje.
Flatt tak i betong, tette sjiktet er fra byggetiden.
Det er murvegger og mur gulv.
Det er registrert fukt utslag og sprekker i mur.
Det er ikke montert dør i front.
Garasje har stort oppgraderings behov.

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

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 21 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 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

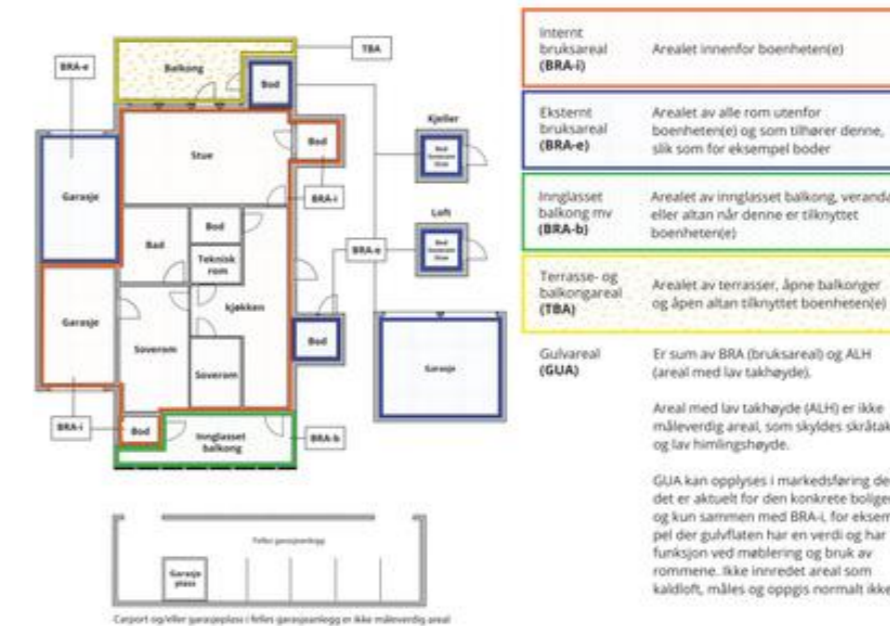
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 22 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	120			120	75
Underetasje	117			117	
SUM	237				75
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, disp. rom, kjøkken /stue, soverom, bad, soverom		
Underetasje	Trapperom, gang, soverom, innredet rom, bad, bod, hybel, hybel bad, soverom, soverom, gang, stue liten lysåpninger		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Terrassen er skrittet opp, og det begrenset med lys inn i stue hybel. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Kan ta en 3D-laserskanner til oppmåling av areal, avdekke mulig avvik om det skulle være av interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk og rominndeling avviker fra godkjente/innhentede plantegninger i begge etasjer. Det er ikke bygge søkt å bygge inn terrassen til oppholdsrom i 1 etasje, endringer med fasaden. Ikke søkt å Innrede under etasjen til oppholdsrom og bygd en hybel. Det er kjøpers ansvar å kontrollere ytterligere, evt. få dette godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeid på boligen som ikke er bygge søkt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje uten dør	

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 23 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Lida Majid Asadi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2066	569		0	853.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Østadveien 16

Hjemmelshaver

Asadi Lida Majid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Grålum ca. 4 km fra Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, dagligvareforretninger og Tunevannet hvor det er fiske og bademuligheter. Boligen ligger meget sentralt, med kort vei til ny E-6 og Quality hotell som har treningssenter, bade- og superland. Herfra er det gode bussforbindelser til både Oslo og utlandet. Sciensenteret vil også komme i dette område.

Adkomstvei

Rett in fra Østadveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten har gressplen og beplantning. Gårdsplass er steinbelagt og plass til flere biler. Den har sol hele dagen med kveldsol.

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 24 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2020		Gjennomgått		Nei
Dreneringen ble oppgradert i 2013. Det er bekreftet på telefon til Egil Holtet Holtet Maskin og Transport AS			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra 1978			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 25 av 27

Østadveien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 26 av 27

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 dampsperrer 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.

Østadvæien 16, 1712 GRÅLUM
Gnr 2066 - Bnr 569
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggsverkets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

- 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/HG1203>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 15333-1963

Befaringsdato: 15.04.2026

Side: 27 av 27

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Østadvæien 16, 1712 GRÅLUM

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østadvæien 16	Østadvæien 16	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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.

16 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Asadi, Lida Majid

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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
 2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Gjort noe selv og noe via firma

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 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?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

Side 2



8.1.2 Årstall
 2013

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Drenering i ca 2013

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Usikker

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Elektriker for ca 1 år siden en feil på anlegget via forsikringsselskapet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Diverse arbeid ifm oppussing bad og pusset opp kjøkken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Husker ikke- finner ikke igjen dok.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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?

Side 3



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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2011

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varme i gulv

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Må regne med skjevheter

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn er fjernet

Side 4



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Muligens noe for drenering men ikke noe jeg kjenner til i dag

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2011

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Delvis egeninnsats delvis firma. Oppusset og bygd om kjeller

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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 sjananse for eiendommen eller nrområdet?

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Innbygget terrasse til sommerstue

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Delvis nye vinduer som egeninnsats

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 45016011

Egenerklærings skjema

Name: **Lida Majid Asadi** Date: **2026-04-15**

Identification

 Lida Majid Asadi



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Lida Majid Asadi

15/04-2026
15:56:25

BankID OIDC
High





Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	569	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østadveien 16, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	16 146,09 kr
Eiendomsskatt	8 610,96 kr
Renovasjon	5 485,08 kr
Vann	10 432,06 kr
Sum	40 674,19 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen innværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	893,35 kr
Restavfallsbeholder 240 liter	25%	1 stk	2460.00	1/1	0 %	2 460,00 kr	820,00 kr
Papirbeholder 240 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 360-370 liter	25%	1 stk	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr	400,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	61 m3	26.94	1/1	0 %	1 643,19 kr	1 643,19 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	61 m3	44.92	1/1	0 %	2 740,43 kr	2 740,43 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2392200 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 612,00 kr	2 870,32 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	590,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 020,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	166,66 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-132.54 m3	26.94	1/1	0 %	-3 570,30 kr	-3 570,40 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-132.54 m3	41.70	1/1	0 %	-5 954,36 kr	-5 954,56 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	141 m3	24.32	1/1	0 %	3 429,47 kr	1 131,40 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	141 m3	46.66	1/1	0 %	6 578,43 kr	2 170,28 kr
Forbruk vann i fjor	15%	61 m3	24.78	1/1	0 %	1 511,73 kr	1 511,73 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	61 m3	41.33	1/1	0 %	2 521,19 kr	2 521,19 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-132.54 m3	24.78	1/1	0 %	-3 284,68 kr	-3 284,77 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-132.54 m3	41.33	1/1	0 %	-5 478,01 kr	-5 478,20 kr
						Sum	20 419,09 kr
							190,62 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	569	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østadveien 16, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23023508	1042	20.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	122

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	569	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetid	26845337	Bygningstype	Bolig
Byggingsnummer	13685371	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Østadveien 16, 1712 GRÅLUM

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
05.03.2012	Tilsyn	18.04.2011	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetid 26845337

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FERDIGATTEST
(Bygningelovens § 99, nr. 1)

	Journalnr.
	Sak nr. 202/76
	Dato, avsluttende synsforr.
	12.5.78

Arbeidssted	Østadveien 16, 1713 Grålum
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Thor Agnalt
Byggemelder	Ark. Harald Schille, Presteg. vn. 1, 1712 Valaskjold
Ansvarshavende	Byggn. Asbjørn Berg, 1713 Grålum

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

Merknader :

Tune den 12.5.78

for BYGNINGSSJEFEN
Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2066/569	Antall datasett	17
Utskriftsdato	14.04.2026		

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

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

3 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealFormålOmråde	Bebyggelse og anlegg
KpArealFormålOmråde	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealFormålOmråde	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpFareZone	Veg - Nåværende
KpFareZone	Rastfare
KpFareZone	Flomfare
KpStøyZone	Rad zone iht. T-1442
KpStøyZone	Gul zone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

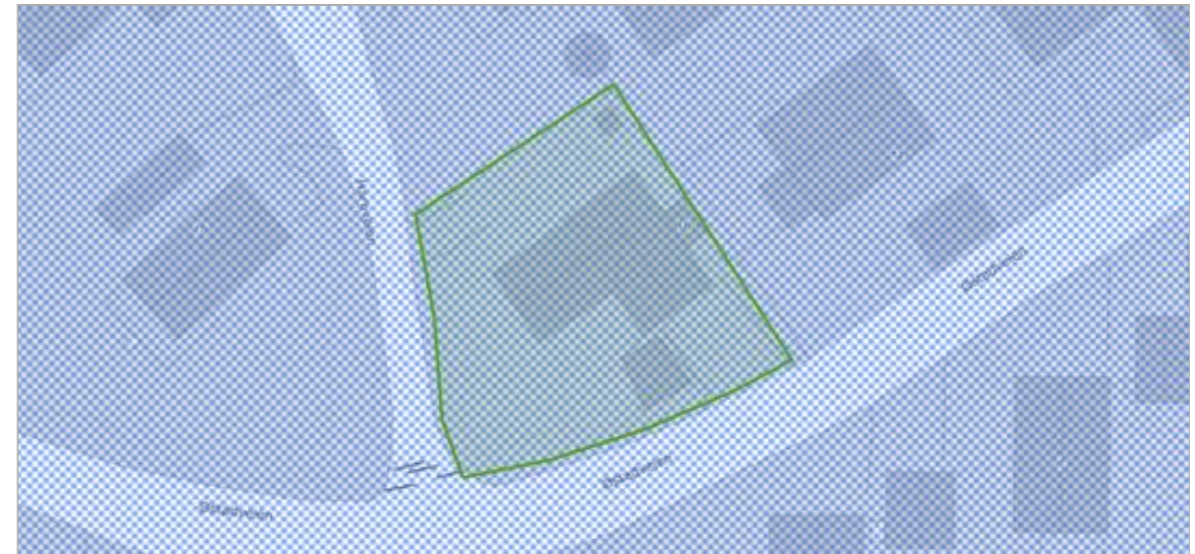
Bestemmelsehjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aksomhet overvann

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

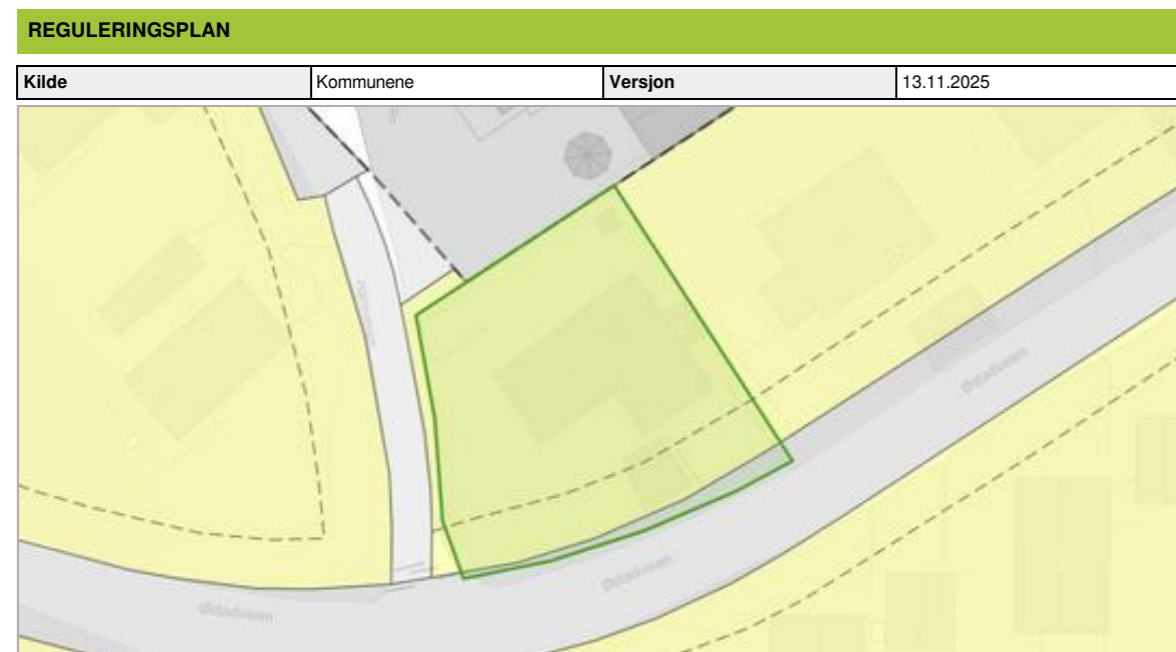
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassestype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

**Om datasettet**

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormål/Område - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormål/Område - Byggeområder	Gang sykkelveg
RpOmråde	Boliger med tilhørende anlegg
RpOmråde	Planområde
RpFormål/Grense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22011	Lille Grålum detalj	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=22011)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(110) Boliger	-
-	(310) Kjørevei	-

**Sarpsborg kommune**

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2066	Bruksnr.	569	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse	Østadveien 16, 1712 GRÅLUM						

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

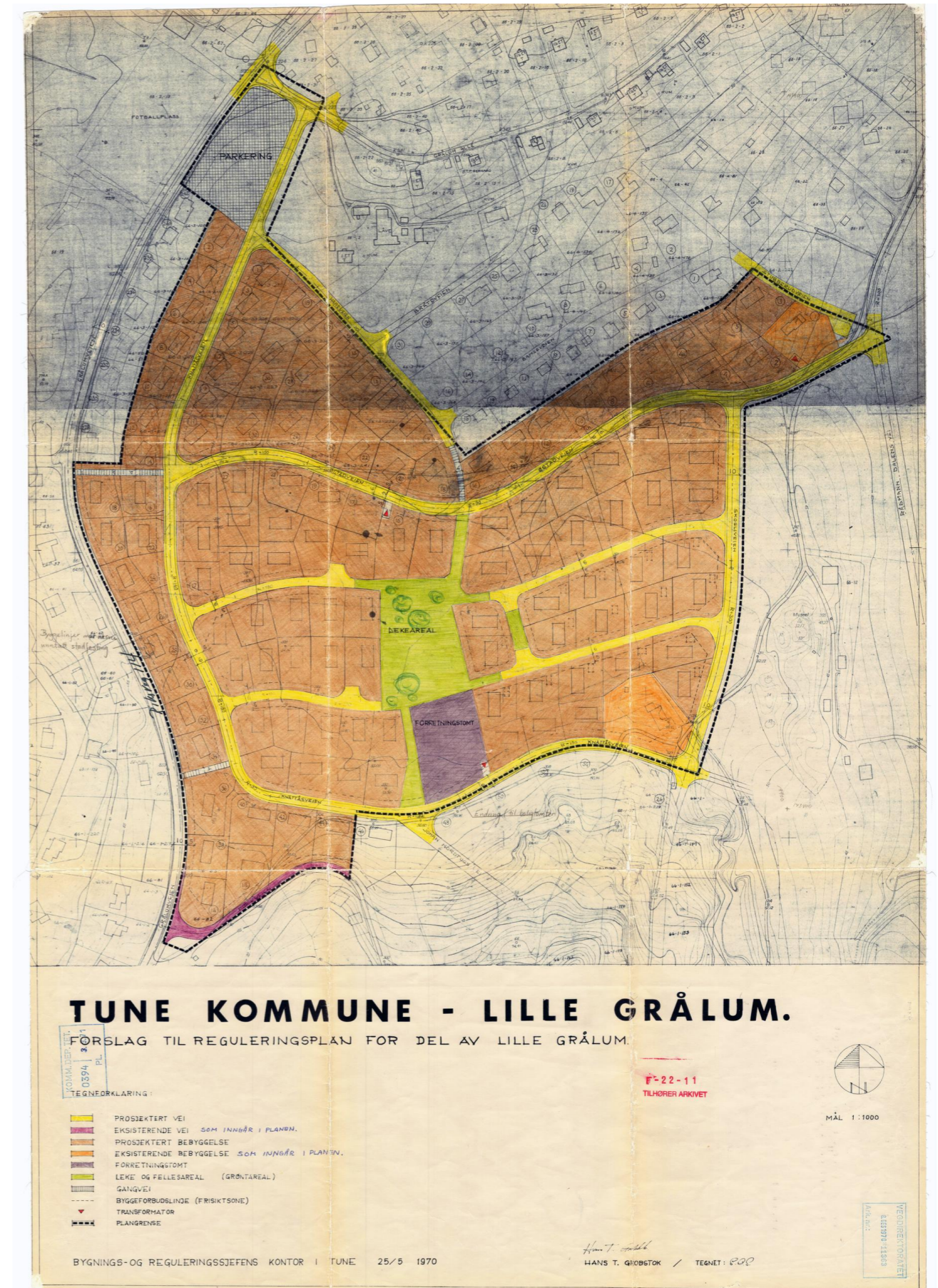
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701																
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg																
Plantype	Kommuneplanens arealdel																
Status	Endelig vedtatt arealplan																
Ikrafttredelse	10.10.2024																
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf																
Delarealer	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Delareal</td> <td>854 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Bebyggelse og anlegg,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>36 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H320_aktksomhet overvann</td> </tr> <tr> <td>KPFare</td> <td>Flomfare</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>835 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn</td> <td>BS_Lav-moderat fortetting</td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</td> </tr> </tbody> </table>	Delareal	854 m ²	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	Delareal	36 m ²	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann	KPFare	Flomfare	Delareal	835 m ²	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	854 m ²																
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende																
Delareal	36 m ²																
KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann																
KPFare	Flomfare																
Delareal	835 m ²																
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting																
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav																

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22011
Navn	Lille Grålum detalj
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1047/2211.pdf
Delarealer	<p>Delareal 813 m² Formål Boliger</p> <p>Delareal 41 m² Formål Kjørevei</p>





SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

LILLE GRÅLUM DETALJ

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

☛ Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 26.04.1971.

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

- §1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- §2. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i en etasje. Sokkeletasje kan innredes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Uthus tillates oppført i en etasje med inntil 35 m2 grunnflate.
- §3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Husene skal ha sadeltak med takvinkel = 22½°.
- §4. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass (parkeringsplass) på hver tomt.
- §5. Uthus og garasje skal ha en tiltalende utforming og skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset. Uthus og garasje skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- §6. Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- §7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- §8. Ved siden av disse bestemmelser kommer bygningsloven og bygningsvedtektene for Tune kommune til anvendelse.
- §9. Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- §10. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

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 boligjakt 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 nrområdet

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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

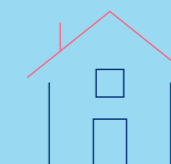
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 budforhøyelser 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:

Østadvæien 16, 1712 GRÅLUM. Gnr. 2066, bnr. 569, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260150
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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