PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BLESSOMVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

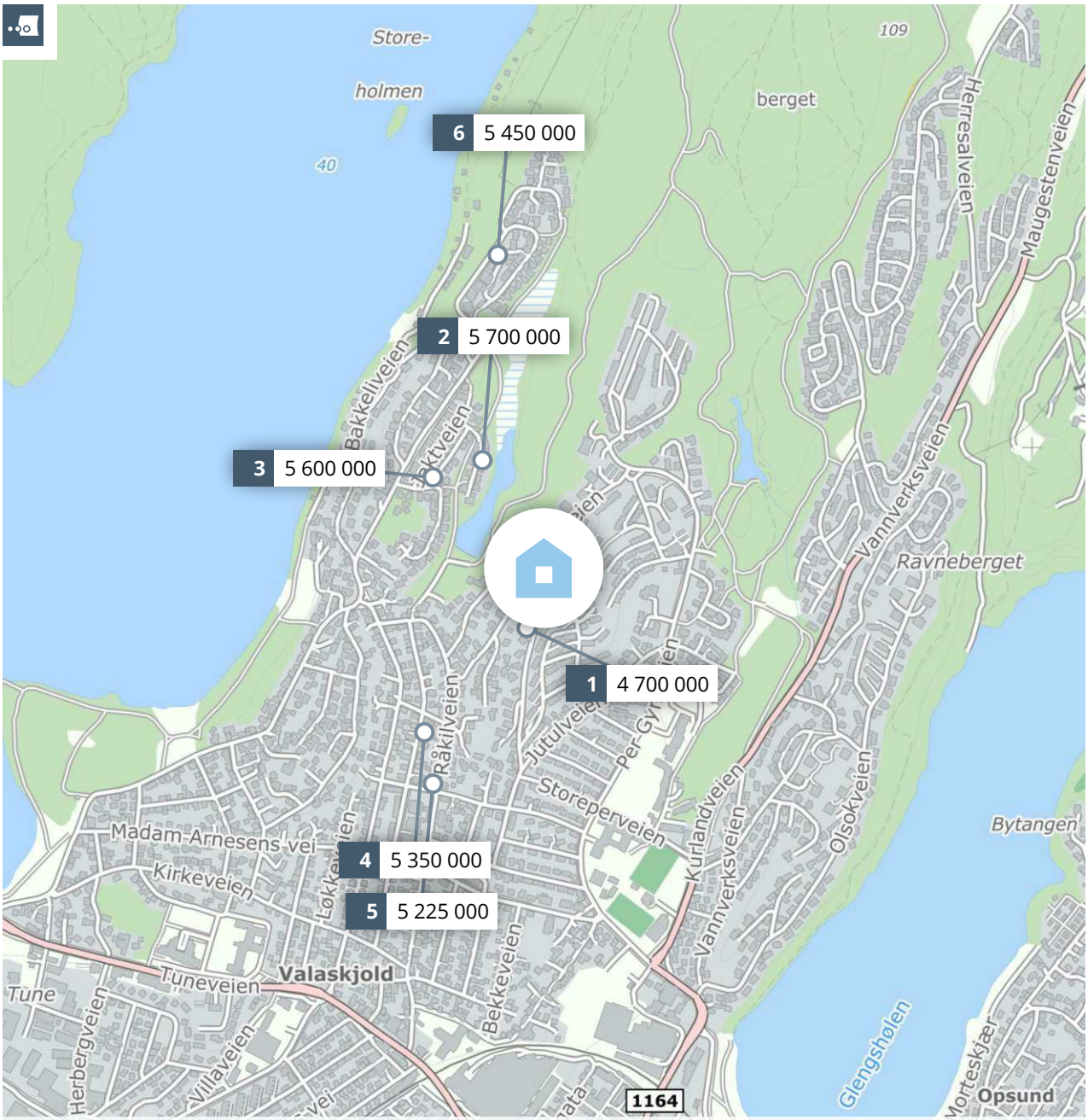
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BLESSOMVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 29.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 1 BNR 4496 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VESTLIA

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	28 646
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						954 m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blessomveien 18				12.09.2025	4 700 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**44 762**
	105 m²	1970	935 m²	3 sov						
2	Rifleveien 11				13.06.2024	6 200 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**24 255**
	235 m²	2003	591 m²	4 sov						
3	Jaktveien 2				12.02.2025	5 200 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**40 580**
	138 m²	1994	626 m²	3 sov						
4	Olaf Amundsens vei 38				26.06.2025	5 400 000	**5 350 000**	-	5 350 000	**27 577**
	194 m²	1963	678 m²	5 sov						
5	Råkilveien 41				25.04.2024	4 950 000	**5 225 000**	0	5 225 000	**20 900**
	250 m²	1948	717 m²	4 sov						
6	Bakkelifjellet 10				29.10.2025	5 500 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**41 923**
	130 m²	1993	273 m²	3 sov						

1. etg: gang, soverom, soverom, kjøkken, soverom, stue.
Kjeller: tvstue, soverom og bad.

Varmekabler i gang, bad
Varmepumpe 2021
Vedovn 2022.

Godkjent hybel: soverom, stue, kjøkken, bad, gang. 9900,- i mnd.
Garasje satt opp 3år siden. Med loft. Uttak tilelbillader.
Bod: stor bod.

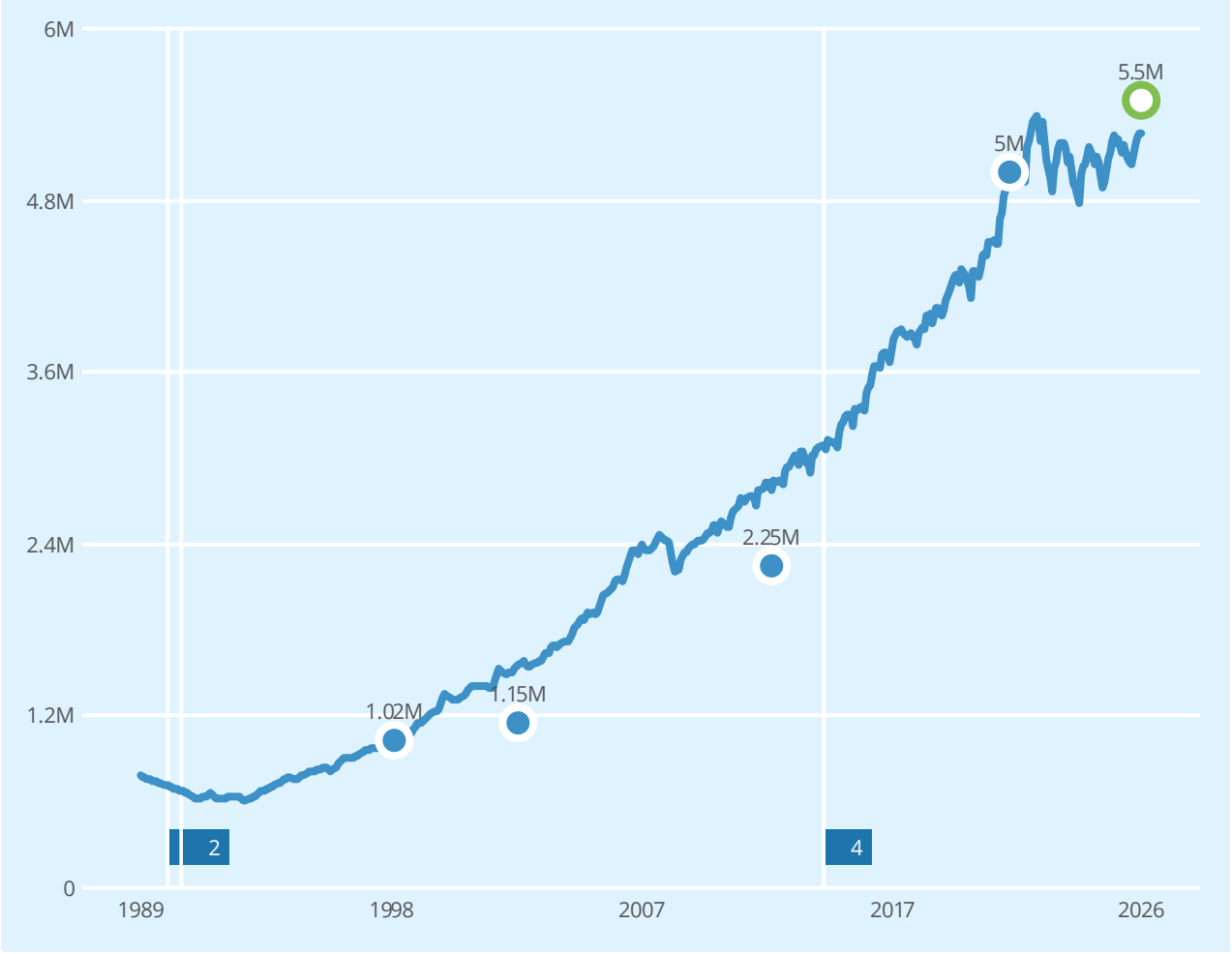
Drenert rett før kjøp.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2021	19.05.2021	10.08.2021	5 450 000	5 000 000	0	5 000 000	
30.04.2012	11.07.2012	06.08.2012	2 550 000	2 250 000	0	2 250 000	
26.08.2002	21.02.2003	12.05.2003	1 190 000	1 150 000	-	1 150 000	
04.06.1998		04.06.1998	-	1 025 000	-	1 025 000	
09.11.1989		09.11.1989	-	15 000	-	15 000	5

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

97
eneboliger til salgs

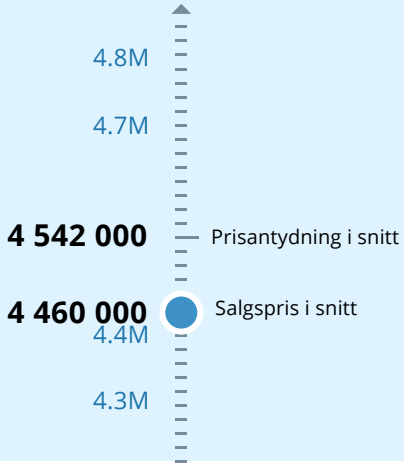


Annonsene har i snitt ligget ute i

96
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

99
eneboliger solgt

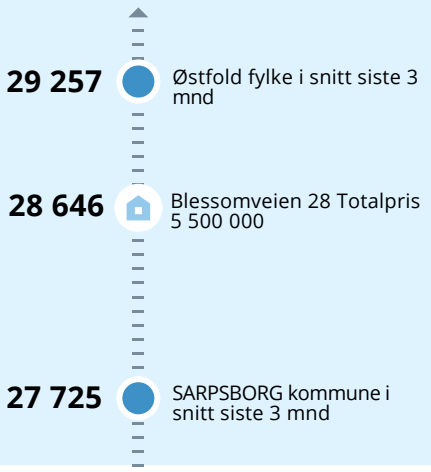


Solgt i snitt i løpet av

103
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig (med hybel/leilighet)
Blessomveien 28
1709 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 11/06/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4496
Hjemmelshaver:	Frank Ivar Aas Karlsen og Merete Aas Karlsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	954 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Friområde, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	36 993,20 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1990

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2026 og 22.05.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Begge boenheter var bebodd og møblert. I hybel var det dels mye lagring i deler av rommene og spesielt i boden.
Oppdragsgiver:	Frank Ivar Aas Karlsen og Merete Aas Karlsen
Tilstede under befaringen:	Frank Ivar Aas Karlsen og Merete Aas Karlsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående og litt kupert tomt som også har flate partier. Asfalt i gårdsplassen og tilfylt singel inntil muren rundt huset. For øvrig er det synlig fjell, plenarealer og varierende beplanting.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er konstruert i betonelementer og ligger dels under terreng. Støpt gulv i kjeller. Etasjeskille konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende kledning. 2 vinduer i utleid del har 2-lags glass fra byggeå. Vindu på soverom i utleie del har 2-lags glass fra 2006 og vindu på soverom i kjeller virker å være fra rundt samme år. Ytterdør i utleid del har 2-lags glass fra 1999. Øvrige vinduer, balkongdører og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2016-2020. Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Taket har vinkel og gradrenner. Yttertak er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak funksjonell, men det er påvist avvik og behov for utbedringer. Det kan påregnes omlegging av yttertaket og utskifting av de eldste vinduene. Det er i forrige eiers regi utført flere fornyinger, blant annet av badene, men her er det påvist ufagmessige detaljer og avvik fra tekniske krav. Det er også påvist avvik for oppbygning av rom under terreng. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme bad i utleid del, samt entré og begge bad i hovedbolig.
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn i hovedbolig
-Luft til luft varmepumpe fra 2021 i hovedbolig

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Salgsoppgave fra 2021

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

Hybel kjeller:
ENTRÉ 2,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 17,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
GANG 3,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM 10,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD 4,4m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
BOD 1,9m²: gips, gips, betong

Kjeller hovedbolig:
TRAPP/GANG 8,8m²: malt platekledning, malt panel, parkett
INNREDET ROM 21,0m²: malt platekledning, malt panel, parkett
BAD 10,4m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM 9,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

1.etasje hovedbolig:
ENTRÉ 3,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
BAD 3,7m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN 60,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED KJØKKEN 7,8m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED TRAPP 12,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED BAD 7,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår som fornyet etter byggeår og hovedsakelig med normal alders- og bruksslitasje.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv. Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Stedvis er det noe påbegynt oppsprekking ved listefrie overganger og hjørner.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv på etasjeskille i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 12mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tidligere salgsoppgave opplyser om:

2016:
-Bygget ny terrasse.

2017:
-Fornying av kjøkken i 1.etg.

2018:
-Fornyet alle badene til slik de fremstår i dag.

2019:
-Fornyet drenering.

Oppdragsgivere opplyser om:

2021:
-Skiftet kjøkkeninnredning i hybel.

2022:
-Installert luft til luft varmepumpe.
-Oppføring av garasjen.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hybel kjeller	42			4
Kjeller hovedbolig	53			
1.etg hovedbolig	101			31
SUM BYGNING	196			35
SUM BRA	196			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		47		
Frittstående boder		16		16
SUM BYGNING		63		16
SUM BRA	63			

©mstr.no

BRA-i:

HYBEL KJELLER: entré, stue/kjøkken, gang, soverom, bad, bod.
HOVEDBOLIG KJELLER: trapp/gang, innredet rom, bad, soverom.
1.ETASJE HOVEDBOLIG: entré, bad, stue/kjøkken, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, frittstående boder.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde hybel: 2,29-2,31 meter.
Takhøyde: kjeller: 2,30-2,38 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,35-2,37 meter.

-Den ene delen av den frittstående boden var ikke tilgjengelig for inspeksjon og areal er beregnet ut ifra utvendig oppmåling.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Yttervegger oppført i bindingsverk med liggende panel utvendig. Uferdig isolasjon/dampsperre/kledning innvendig.
-Tett ytterdør, vind i plastkarm med 2-lags glass og leddport med automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre med tekking av betongtakstein. Lagringsplass på kryploft.

FRITTSTÅENDE BODER:
-Ringmur og gulv mot grunn.
-Yttervegger oppført i bindingsverk med liggende panel utvendig.
-Tette dører til boder.
-Pulttak konstruert i tre.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

11/06/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor. Det opplyses i tidligere salgsoppgave og er synlig at det er gjort tiltak med utvendig grunnmursplast, isolering og drenering i 2019.

GRUNNMUR:
Grunnmur er konstruert i betongelementer og ligger dels under terreng.

Merknader:

-Grunnmuren fremstår stabil, men har noen herdesprekker og mindre avskallinger som blottlegger isolasjonen, samt at fuge i skjøter har påbegynt oppsprekking. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for opptrekk av fukt i muren og nærliggende konstruksjoner. Blottlagt armering kan svekke stabiliteten over tid. Overflatebehandling anbefales.
-Utvendig isolasjon på muren ligger blottlagt. Denne bør tildekkes da den er lett antennelig.
-Ved vindu på soverom i kjeller, samt deler av ender på grunnmursplast så er ikke denne godt klemt og under inngangspartiet er deler av ytterste plast ikke klemt og her skulle innerste del av plasten overlappet. Forholdene gir risiko for vanninntrenging og følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng.
-Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. Denne ligger under terreng og kan ikke kontrolleres på annen måte enn ved dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Avvik påvist ved rom under terreng kan ha ufagmessig utført drenering som medvirkende årsak.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger i hovedsak singel/pukk inntil muren. Vann fra taknedløp ledes ut på terreng.

Merknader:

-Det er ikke godt fall på terreng slik at vann ledes bort fra muren og vann fra taknedløp slippes ut nære muren. Forholdene gir økt fuktbelastning og økt risiko for fuktproblemer i konstruksjoner og rom under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende kledning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt ved alle vegger. Stedvis er spalte tett i bunnen. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. På vegg ved inngang til utleiedel så er det boret noen hull i forsøkt på å utbedre lufting.
-Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Det er ikke sikret mot inntrengning av skadedyr bak hjørner på vegger og risiko for dette med skader i konstruksjon og isolasjon er til stede.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

2 vinduer i hybel har 2-lags glass fra byggeår. Vindu på soverom i hybel har 2-lags glass fra 2006 og vindu på soverom i kjeller virker å være fra rundt samme år. Ytterdør i hybel har 2-lags glass fra 1999. Øvrige vinduer, balkongdører og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 2016-2020.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.
-Ok funksjon ved åpning/lukking av balkongdører og ytterdør i utleid del.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på de eldste vinduene og dørene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Alder og tilstand tilsier at utskiftning kan planlegges.
-Det er mangelfull tetting mellom mur og flere vinduer og dør. I tillegg er det stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming i 1.etasje. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Ytterdør i 1.etg tar i karm ved åpning/lukking og det er gjennomlys i lukket stilling. Forholdene gir slitasje på karm og dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres. I tillegg vil utetthet mellom karm og dørblad gi trekk og varmetap.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Taket har vinkel og gradrenner.

Merknader:

-Deler av luftespalte i ytterkanter er tett pga isolasjon og dette begrenser ventilering av loft og konstruksjon. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå ved varierende utetemperatur og luftlekkasjer fra oppvarmet rom. Forholdene har ført til nedsatt funksjon for undertaket.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1990

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

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av sutak-plater, sløyfer/lekter og betongtakstein fra byggeår. Inspisert på taket og fra loftet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Undertaksplater har sverting etter fuktpåvirkning over tid og dette har ført til deformasjoner, rifter og at flere plater er i ferd med å løsne fra takstoler. Det er også for lite omlegg mellom plater.
-Det er ikke god tetting i overgang fra undertak til gjennomføringer og skorstein.
-Beslag rundt skorstein, samt øvrige beslag har rust som svekker motstandsdyktighet mot vann.
-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Enkelte kuttede stein mot gradrenner har løsnet og falt ned. Dette gir risiko for ytterligere nedfall av stein og risiko for vanninntrenging ved gradrenner.
-Overnevnte forhold tilsier at forventet brukstid for taktekking/undertak og tilhørende deler har passert og dette gir risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjon og rom. Rehabilitering kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv ved en liten del ved luken.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering som er beskrevet i punkt 4.1 er også medvirkende.
-Stedvis er isolasjon klemt sammen og enkelte steder ligger den ikke godt i konstruksjon. Dette reduserer isolasjonsevne og fører til varmetap i oppvarmet rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

INNGANGSPARTI 12m²:
Konstruksjon er innfestet i vegg og anlagt på støpte fundamenter.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at inngangsparti og trapp har redusert sikkerhetsnivå.

VERANDA 19m²:
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at veranda og trapp har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

-Innfesting med bjelkesko for inngangsparti har rust og dette vil redusere stabiliteten over tid og innfesting bør utbedres.
-Det er benyttet jordspyd som understøtter under deler av veranda og disse er ikke slått helt ned i bakken. Jordspyd er heller ikke optimal understøtting for slike tyngre konstruksjoner. Dette kan svekke stabiliteten over tid.
-På inngangsparti og veranda så er det ikke beslag eller spalte i overgang gulv vegg og dette gir økt fuktbelasting i dette området da vann/fukt kan vedvare og føre til råte over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad hybel

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Overskap med speilfronter
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Dør og omramming nær våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er påbegynt svelling punktvis på innredning. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluket er plassert under dusjkabinett.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det er flere sprukne fuger, enkelte fliser er løse og det er bom under flere fliser som vil føre til ytterligere skader over tid. Årsak er ufagmessig utførelse og utbedringer kan påregnes.
-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved døren og risiko for dette med følgeskader er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med vannlås og klemring. Manglende rengjøring av sluket begrenset inspeksjonsmulighet.

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

---

Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det kommer rillede rør ut av vegg i våtsone og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Øvrige ufagmessige detaljer på badet gir usikkerhet rundt utførelsen for membranen.

7.2 Bad kjeller hovedbolig

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

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

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri. Speil over servant
-Dusj på vegg med glassvegg mot dusjhjørne
-Badekar
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det er påbegynt oppsprekking i deler av fuger i dusjhjørne og det er sprukne fuger og løse fliser ved dør mot soverom. Årsak er ufagmessig utførelse og fuktbelastning over tid og forventet brukstid er forkortet. Utbedringer kan påregnes for å sikre motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og under badekar.

-Gulv utenfor dusjhjørne har fall i retning mot dusjhjørne. Fallforhold er varierende men eventuelt lekkasjevann vil ledes mot dusjhjørne. Topp slukrist i dusjhjørne ligger 30mm lavere enn gulv ved dør mot gang og 12mm lavere enn gulv ved dør mot soverom.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis har fuger påbegynt oppsprekking og dette gir risiko for ytterligere skader og redusert levetid.
-Ved spyling i dusjhjørne så blir det liggende vann. Fallforhold er ikke tilpasset materialet på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er punktvis noe misfarging.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør mot gang er oppfylt hvis membran er lagt helt ut her. Dette kan ikke kontrolleres pga av fliser. Det er ikke god høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør mot soverom og her er det risiko for lekkasjer ut av rommet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk under badekar med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett
Plastsluk med vannlås i dusjhjørne. Her er ikke klemring synlig pga av påstøp.

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

Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist i dusjhjørne her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Forholdene gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid.

7.3 Bad 1.etg hovedbolig

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON
-Fiser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekksvifte montert og det er tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

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

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Propper mangler i skruehull på vindu i våtsone. Fuktbelastning via fuktig luft over tid kan føre til skader i trevirke og hullene bør tettes.
-Innredning har svelling og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader vil oppstå over tid.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

-Det måles 20mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist og fallforhold er tilnærmet 1:100. Gulvet flater ut noe i området ved sluk har kan vann som eventuelt havner på gulvet bli liggende. Det anbefales derfor fortsatt dusjing i kabinett.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Det er bom under enkelte fliser og stedvis påbegynt oppsprekking i fuger. Dette kan føre til ytterligere skader over tid og forventet brukstid er redusert.
-Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og dette øker risikoen for at vann renner ut av rommet ved eventuelle lekkasjer eller tett sluk.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

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

---

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Dette gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid.
-Hull etter tidligere oppheng bak dusjkabinett er påvist. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken utleid del

TG 2 8.1 Kjøkken utleid del

Vanninstallasjonen er fra 1990

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Ved oppvaskmaskinen ble det indikert for høyere verdier enn ved antatt tørre punkter.

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

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

Merknader:

-Kjøkkeninnredning og benk har avskallinger og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av kjøkken.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis er det misfarging etter fukt og punktvis indikerer fuktindikator for høyere verdier. Utskiftning av gulvet kan planlegges.
-Vannrørene ligger i yttervegg og dette øker risikoen for frost i rørene.

8.2 Kjøkken hovedbolig

TG 2 8.2 Kjøkken hovedbolig

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri.
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har noen sår og avskallinger og benkeplate er ikke godt forseglet på ender. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av kjøkken.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende ved normal bruk av kjøkken.
-Blandebatteri er ikke godt festet. Bevegelser kan svekke tilkoblingen og føre til lekkasje.
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje/kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

www.bmtf.no

Sparklet og malte gipsplater på vegger og i tak. Dels ubehandlet gips i bod i hybel.

-Synlige overflater på vegger mot terreng har ikke symptomer på skader eller fuktrelaterte problemer i overflatematerialet.
-Synlige overflater på himlinger har ikke symptomer på skader eller fuktrelaterte problemer i overflatematerialet.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Fliser, parkett, laminat og betonggulv. Det virker som om deler av gulv er oppforet med trebjelker/lekter ovrer støpt gulv.

Merknader:

-Boligen er opprinnelig ikke bygget med innredet kjeller i følge tegninger fra byggesaksarkivet. Dette gir usikkerhet rundt eventuell fuktsikring og isolering av betonggulv. Begrenset fuktsikring og isolering gir økt risiko for fuktproblemer i nærliggende trekonstruksjoner.
-Det er knirk og fjøring i oppforet gulv. Ujevnt underlag er som oftest årsak, men oppforede gulv har risiko for innkapsling av fukt som kan føre til svekkelser over tid.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

FUKTMÅLING:
Det ble boret hull i vegg mot terreng i soverom i hybel og i det innredede rommet i hovedbolig.

VENTILASJON:
Ventilasjon er løst med ventiler i yttervegger.

Merknader:

-Påforing, isolering og lukking av konstruksjon på innsiden av muren er utført før muren ble isolert og fuktsikret/drenert utvendig. Dette har gitt innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det ble ved hullboring målt høyere verdier enn anbefalt for lukket trekonstruksjon, påvist noe fuktig isolasjon og merkbar lukt som indikerer fukt. I hovedboligen er det dobbel påforing. Forholden gjør at følgeskader i konstruksjoner ikke kan utelukkes og vegger bør åpnes ved fornyinger. Oppbygningen gir ikke mulighet for tilstrekkelig opptørking av lukket konstruksjon.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør) og kobberrør. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i begge boenheter og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Lufting av avløp er ført til det fri over tak. Staking/rensing av avløp kan gjøres fra sluk.

Merknader:

-Eldre kobberrør til kjøkken i hybel som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Vannrør i fordelingsskap 1.etg er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Kurser i rørskapene er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder i hovedbolig er på 227 liter og er plassert i våtrom. Lekkasjesikring anses som ivaretatt.
Varmtvannsbereder i hybel er på 113 liter og er plassert i bod med slage fra sikkerhetsventil ut til våtrom.

Merknader:

-Bereder i hybel som er plassert i bod har kun slage fra sikkerhetsventil som lekkasjesikring. Ved eventuelle lekkasjer fra andre komponenter så kan det oppstå skader på nærliggende konstruksjoner og lagrede gjenstander.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2021.

Merknader:

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Det er montert avtrekksvifter på badene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stuen i 1.etg, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 23.3.2006

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1990

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

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer med unntak av hovedsikring i 1.etg. Nyere sikringsskap og automatsikringer i hybel. Hovedsakelig skjulte anlegg, men med noen utenpåliggende kabler. En bereder har fast tilkobling.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 23.3.2006
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det mangler kursfortegnelse i sikringsskapet i hybel. Kursfortegnelse i 1.etg stemmer ikke og flere kurser er ikke nummerert. Avvikene gjør det vanskelig å vite hvilke kurser som tilhører de ulike rommene/installasjonene, og kan vanskeliggjøre sikker betjening og feilsøking av det elektriske anlegget. Kursfortegnelse bør utarbeides og monteres.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Sikringsskapene fremstår som dels uferdig montert. Tegn på ufaglært arbeid.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er det innredede rommet og badet i kjeller i hoveddelen beskrevet som boder. Dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og i det innredede rommet må det monteres vinduer som tilfredsstiller krav til dagslys/rømningsvei.
-Inngangspartiet er endret og utvidet i henhold til tegninger. Endringene kan være søknadspliktige.
-Planløsning i 1.etasje er endret, men endringene anses ikke som søknadspliktige.
-Det finnes ikke tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter. Det opplyses at denne er oppført i henhold til kriterier for ikke-søknadspliktige tiltak. Slike tiltak skal meledes inn til kommunen på egent skjema for oppdatering av kart- og matrikkeldata.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/enebolig. Datert 16.11.1990.
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring med ny boenhet - Gnr 1 bnr 4496. Datert 03.11.2015.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Rekkverk i trappen innvendig oppfyller ikke kravene til utforming og det er ikke håndløpere på begge sider i hele trappen. Dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappen.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert i utleid del.
-Brannslukkingsapparat ikke lokalisert i utleid del.
-Røykvarslere montert i begge etasjer i hovedbolig.
-Brannslukkingsapparat ble ikke lokalisert i hovedbolig

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmuren fremstår stabil, men har noen herdesprekker og mindre avskallinger som blottlegger isolasjonen, samt at fuge i skjøter har påbegynt oppsprekking. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for opptrekk av fukt i muren og nærliggende konstruksjoner. Blottlagt armering kan svekke stabiliteten over tid. Overflatebehandling anbefales. -Utvendig isolasjon på muren ligger blottlagt. Denne bør tildekkes da den er lett antennelig. -Ved vindu på soverom i kjeller, samt deler av ender på grunnmursplast så er ikke denne godt klemt og under inngangspartiet er deler av ytterste plast ikke klemt og her skulle innerste del av plasten overlappet. Forholdene gir risiko for vanninntrenging og følgeskader i konstruksjoner og rom under terreng. -Det er ikke dokumentert fagmessig utført drenering. Denne ligger under terreng og kan ikke kontrolleres på annen måte enn ved dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelsen. Avvik påvist ved rom under terreng kan ha ufagmessig utført drenering som medvirkende årsak.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke godt fall på terreng slik at vann ledes bort fra muren og vann fra taknedløp slippes ut nære muren. Forholdene gir økt fuktbelastning og økt risiko for fuktproblemer i konstruksjoner og rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt ved alle vegger. Stedvis er spalte tett i bunnen. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. På vegg ved inngang til utleiedel så er det boret noen hull i forsøkt på å utbedre lufting. -Flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Det er ikke sikret mot inntrengning av skadedyr bak hjørner på vegger og risiko for dette med skader i konstruksjon og isolasjon er til stede.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på de eldste vinduene og dørene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Alder og tilstand tilsier at utskiftning kan planlegges. -Det er mangelfull tetting mellom mur og flere vinduer og dør. I tillegg er det stedvis utett mellom karmer og utvendig omramming i 1.etasje. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Ytterdør i 1.etg tar i karm ved åpning/lukking og det er gjennomlys i lukket stilling. Forholdene gir slitasje på karm og dørblad slik at motstandsdyktighet mot vann reduseres. I tillegg vil utetthet mellom karm og dørblad gi trekk og varmetap.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Deler av luftespalte i ytterkanter er tett pga isolasjon og dette begrenser ventilering av loft og konstruksjon. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå ved varierende utetemperatur og luftlekkasjer fra oppvarmet rom. Forholdene har ført til nedsatt funksjon for undertaket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering som er beskrevet i punkt 4.1 er også medvirkende. -Stedvis er isolasjon klemt sammen og enkelte steder ligger den ikke godt i konstruksjon. Dette reduserer isolasjonsevne og fører til varmetap i oppvarmet rom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Innfesting med bjelkesko for inngangsparti har rust og dette vil redusere stabiliteten over tid og innfesting bør utbedres. -Det er benyttet jordspyd som understøtter under deler av veranda og disse er ikke slått helt ned i bakken. Jordspyd er heller ikke optimal understøtting for slike tyngre konstruksjoner. Dette kan svekke stabiliteten over tid. -På inngangsparti og veranda så er det ikke beslag eller spalte i overgang gulv vegg og dette gir økt fuktbelasting i dette området da vann/fukt kan vedvare og føre til råte over tid.
7.1.1	Bad hybel Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Dør og omramming nær våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er påbegynt svelling punktvis på innredning. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.
7.1.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Det kommer rillede rør ut av vegg i våtsone og det finnes ikke typegodkjente mansjetter som sikrer tett overgang mellom membran og disse. Dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Øvrige ufagmessige detaljer på badet gir usikkerhet rundt utførelsen for membranen.
7.2.1	Bad kjeller hovedbolig Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det er påbegynt oppsprekking i deler av fuger i dusjhjørne og det er sprukne fuger og løse fliser ved dør mot soverom. Årsak er ufagmessig utførelse og fuktbelastning over tid og forventet brukstid er forkortet. Utbedringer kan påregnes for å sikre motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.2	Bad kjeller hovedbolig Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis har fuger påbegynt oppsprekking og dette gir risiko for ytterligere skader og redusert levetid. -Ved spyling i dusjhjørne så blir det liggende vann. Fallforhold er ikke tilpasset materialet på gulvet. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er punktvis noe misfarging. -Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør mot gang er oppfylt hvis membran er lagt helt ut her. Dette kan ikke kontrolleres pga av fliser. Det er ikke god høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør mot soverom og her er det risiko for lekkasjer ut av rommet.
7.2.3	Bad kjeller hovedbolig Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist i dusjhjørne her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Forholdene gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid.
7.3.1	Bad 1.etg hovedbolig Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Propper mangler i skruehull på vindu i våtsone. Fuktbelastning via fuktig luft over tid kan føre til skader i trevirke og hullene bør tettes. -Innredning har svelling og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og ytterligere skader vil oppstå over tid.
7.3.2	Bad 1.etg hovedbolig Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Det er bom under enkelte fliser og stedvis påbegynt oppsprekking i fuger. Dette kan føre til ytterligere skader over tid og forventet brukstid er redusert. -Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør og dette øker risikoen for at vann renner ut av rommet ved eventuelle lekkasjer eller tett sluk.
7.3.3	Bad 1.etg hovedbolig Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. Dette gir usikkerhet rundt utførelsen, alder og gjenstående brukstid. -Hull etter tidligere oppheng bak dusjkabinett er påvist. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
8.1	Kjøkken utleid del Kjøkken utleid del
	-Kjøkkeninnredning og benk har avskallinger og slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av kjøkken. -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Stedvis er det misfarging etter fukt og punktvis indikerer fuktindikator for høyere verdier. Utskiftning av gulvet kan planlegges. -Vannrørene ligger i yttervegg og dette øker risikoen for frost i rørene.
8.2	Kjøkken hovedbolig Kjøkken hovedbolig
	-Kjøkkeninnredning har noen sår og avskallinger og benkeplate er ikke godt forseglet på ender. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av kjøkken. -Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende ved normal bruk av kjøkken. -Blandebatteri er ikke godt festet. Bevegelser kan svekke tilkoblingen og føre til lekkasje. -Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede. -Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
9.1.2	U.etasje/kjeller Gulvets overflate
	-Boligen er opprinnelig ikke bygget med innredet kjeller i følge tegninger fra byggesaksarkivet. Dette gir usikkerhet rundt eventuell fuktsikring og isolering av betonggulv. Begrenset fuktsikring og isolering gir økt risiko for fuktproblemer i nærliggende trekonstruksjoner. -Det er knirk og fjøring i oppforet gulv. Ujevnt underlag er som oftest årsak, men oppforede gulv har risiko for innkapsling av fukt som kan føre til svekkelser over tid.
9.1.3	U.etasje/kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Påforing, isolering og lukking av konstruksjon på innsiden av muren er utført før muren ble isolert og fuktsikret/drenert utvendig. Dette har gitt innkapsling av fukt i konstruksjonen. Det ble ved hullboring målt høyere verdier enn anbefalt for lukket trekonstruksjon, påvist noe fuktig isolasjon og merkbar lukt som indikerer fukt. I hovedboligen er det dobbel påforing. Forholden gjør at følgeskader i konstruksjoner ikke kan utelukkes og vegger bør åpnes ved fornyinger. Oppbygningen gir ikke mulighet for tilstrekkelig opptørking av lukket konstruksjon.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Eldre kobberrør til kjøkken i hybel som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Vannrør i fordelingsskap 1.etg er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Kurser i rørskapene er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert og dette gir usikkerhet rundt restlevetid.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stuen i 1.etg, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet og redusert bokomfort.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertaksplater har sverting etter fuktpåvirkning over tid og dette har ført til deformasjoner, rifter og at flere plater er i ferd med å løsne fra takstoler. Det er også for lite omlegg mellom plater. -Det er ikke god tetting i overgang fra undertak til gjennomføringer og skorstein. -Beslag rundt skorstein, samt øvrige beslag har rust som svekker motstandsdyktighet mot vann. -Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Enkelte kuttede stein mot gradrenner har løsnet og falt ned. Dette gir risiko for ytterligere nedfall av stein og risiko for vanninntrenging ved gradrenner. -Overnevnte forhold tilsier at forventet brukstid for taktekking/undertak og tilhørende deler har passert og dette gir risiko for vanninntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjon og rom. Rehabilitering kan påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad hybel Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det er flere sprukne fuger, enkelte fliser er løse og det er bom under flere fliser som vil føre til ytterligere skader over tid. Årsak er ufagmessig utførelse og utbedringer kan påregnes. -Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke etablert sikring mot lekkasjer ut av rommet ved døren og risiko for dette med følgeskader er til stede.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260091
Addresse	Blessomveien 28		
Postnr.	1709	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Merete Aas Karlsen		
Selgers navn	Frank Ivar Aas Karlsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Byttet kjøkken. Kjøkkenskap er satt opp av snekkerkyndige venner, oppvaskmaskin er koblet til av Borge rør.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert varmepumpe i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Moss Elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje under 50m2 ble bygget i

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, med hybel,

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi kjøpte boligen med godkjent utleiedel.(det står beskrevet i salgsoppgaven fra 2021.)

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 08.06.2026

Signert av *Merete Aas Karlsen*

Signert av *Frank Ivar Aas Karlsen*

Initialer selger:
M A
F I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **12.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311254**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6225667**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **4496**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **196,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **196,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 841 kWh**



Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Blessomveien 28

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	6 min 2.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 2.7 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 85 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	11 min 0.9 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	13 min
Kiwi Kurland	16 min

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

VARER/TJENESTER

Lande Senter	20 min
Boots apotek Lande	20 min
Sarpsborg Vinmonopol	6 min

SPORT

Nationalstua - ballbane	7 min
Kurland skole	11 min
SATS Tunejordet	5 min
SATS Sarpsborg	6 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

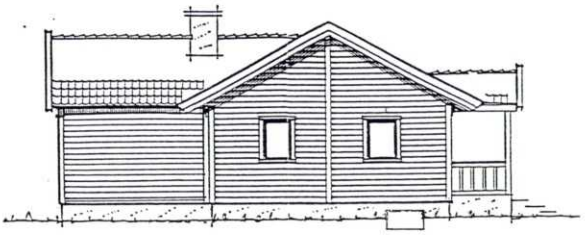
- Egen bil
- Samkjøring



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



FASADE: SYDVEST

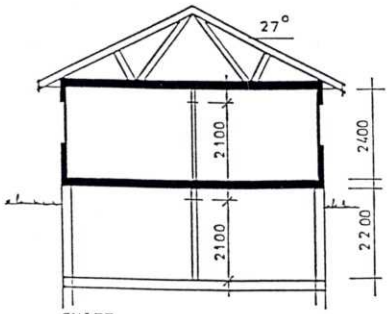


FASADE: SYDØST



FASADE: NORDØST

FASADE: NORDVEST



SNITT

APPROBERT av byggesjefen
i S. borg [illegible] 29.01.90
på de i skriv av [illegible] nevnte
betingelser.

Bygningssjefen

I90 0582 23.01.90
LO

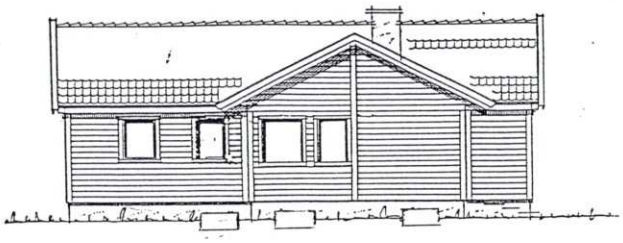
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
04.01.90	Rent Stene		1:100

ESBEN OG ANNE-GRETE BØRSTING
ENEBOLIG
FASADER OG SNITT

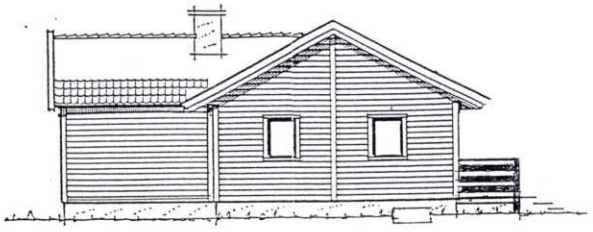
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:

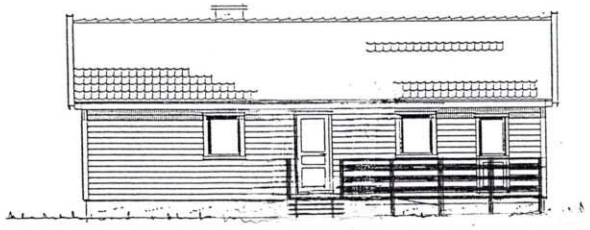
Beregning:



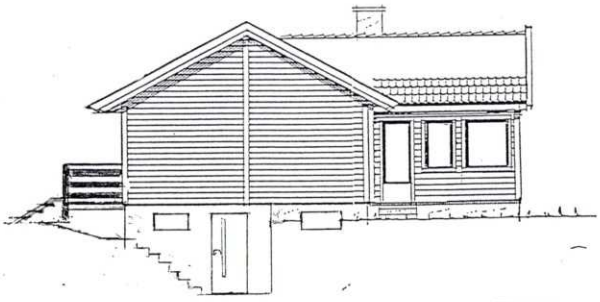
FASADE: SYDVEST

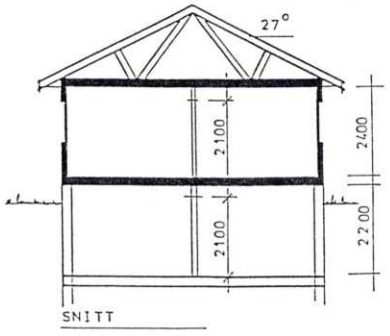


FASADE: SYDØST



FASADE: NORDØST





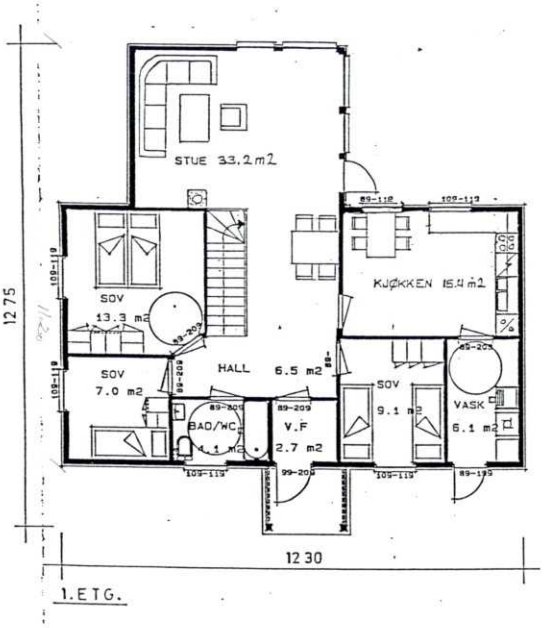
SNITT

09.08.90
LO

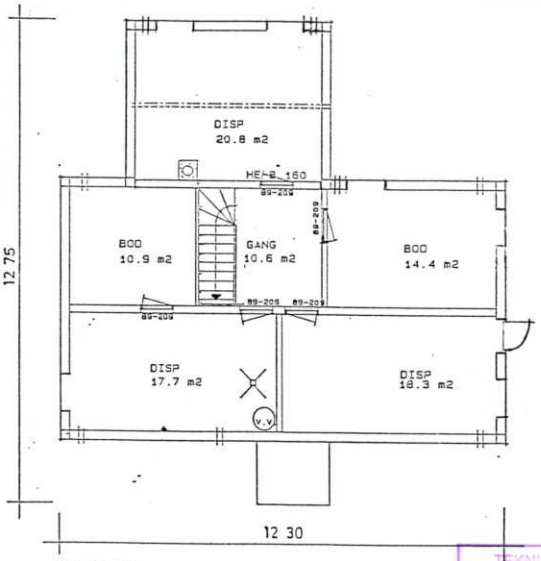
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.01.90	Rønt Stene		1:100	
ESBEN OG ANNE-GRETE BØRSTING ENEBOLIG BLESSOMVN. 28 FASADER OG SNITT			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

APPROBERT av bygn.sjefen
S. borg 29.01.90
på de i skriv av 29.01.90 nevnte betingelser.

Bygningssjefen.



1. ETG.



KJELLER

TEKNISK ETAT
I90 0582 23.01.90
Lo

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
04.01.90	Beit Stene		1:100	

ESBEN OG ANNE-GRETE BØRSTING
ENEBOLIG
PLAN

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Utskriftsdato: 30.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4496	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 049,87 kr
Eiendomsskatt	8 349,96 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	6 529,92 kr
Vann	8 687,44 kr
Sum	**37 183,47 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	2 stk	2680.00	1/1	0 %	5 360,00 kr	2 233,31 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	1890.00	1/1	0 %	1 890,00 kr	787,50 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	75 m3	26.94	1/1	0 %	2 020,31 kr	2 020,31 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	75 m3	44.92	1/1	0 %	3 369,38 kr	3 369,38 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2319700 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 351,00 kr	3 479,15 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	245,85 kr
Fastgebyr vann	15%	2 stk	1770.00	1/1	0 %	3 540,00 kr	1 474,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	2 stk	3060.00	1/1	0 %	6 120,00 kr	2 550,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	208,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-81.72 m3	26.94	1/1	0 %	-2 201,34 kr	-2 201,32 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-81.72 m3	41.70	1/1	0 %	-3 671,28 kr	-3 671,24 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	163 m3	24.32	1/1	0 %	3 964,57 kr	1 638,34 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	163 m3	46.66	1/1	0 %	7 604,85 kr	3 142,65 kr
Forbruk vann i fjor	15%	75 m3	24.78	1/1	0 %	1 858,69 kr	1 858,69 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	75 m3	41.33	1/1	0 %	3 099,82 kr	3 099,82 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-81.72 m3	24.78	1/1	0 %	-2 025,23 kr	-2 025,22 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-81.72 m3	41.33	1/1	0 %	-3 377,57 kr	-3 377,54 kr
					Sum	**36 993,20 kr**	**14 833,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	953.9
Etablert dato	05.10.1989	Historisk oppgitt areal	954
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/4496
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/4496
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.10.1989	AD/189		1/4000 (-954), 1/4496 (954)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575391.18	619978.75	0	Ja	953.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSEN FRANK IVAR AAS F010568*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Blessomveien 28 1709 SARPSBORG	Bosatt (B)
KARLSEN MERETE AAS F200669*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Blessomveien 28 1709 SARPSBORG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Blessomveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1709 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	303 Vestlia	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6225667		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	16.11.1990
2	6225667	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	27.01.1990

3	6225667	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	03.11.2015
4	300441099		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	03.11.2015

1: Bygning 6225667: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 16.11.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	198
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	198
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.02.1990	01.02.1990	
Igangsettingstillatelse	02.07.1990	02.07.1990	
Tatt i bruk	16.11.1990	16.11.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 28	H0101	1/4496	148	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Blessomveien 28	U0101	1/4496	50	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
U01	1	98	0	98	0	0	0

2: Bygningsendring 6225667-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 27.01.1990

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	27.01.1990	27.01.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4496	-	-	-	-	-

3: Bygningsendring 6225667-2: Ombygging, Ferdigattest 03.11.2015

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	10.06.2014	11.06.2014	
Midlertidig brukstillatelse	26.01.2015	27.01.2015	
Ferdigattest	03.11.2015	04.11.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blessomveien 28	H0101	1/4496	-50	0	0	0	
Bolig	Blessomveien 28	U0101	1/4496	50	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

4: Bygning 300441099: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 03.11.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	18
Vannforsyning		BTA Totalt	18
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Igangsettingstillatelse	10.06.2014	11.06.2014	
Midlertidig brukstillatelse	26.01.2015	27.01.2015	
Ferdigattest	03.11.2015	04.11.2015	

Bruksenheter

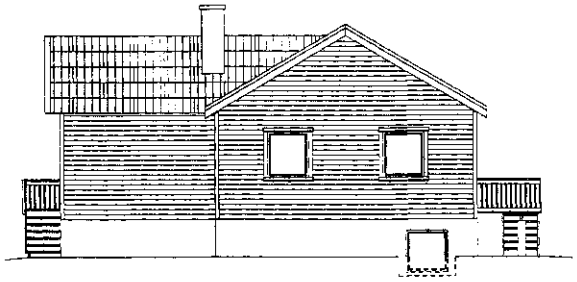
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/4496	-	-	-	-	-

Etasjer

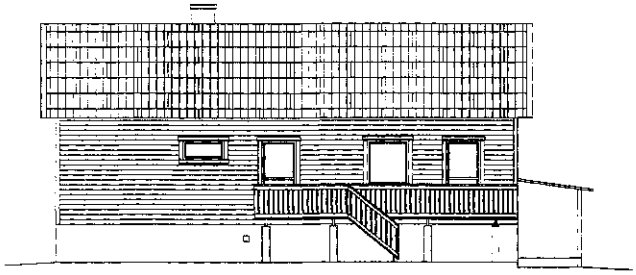
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	18	18



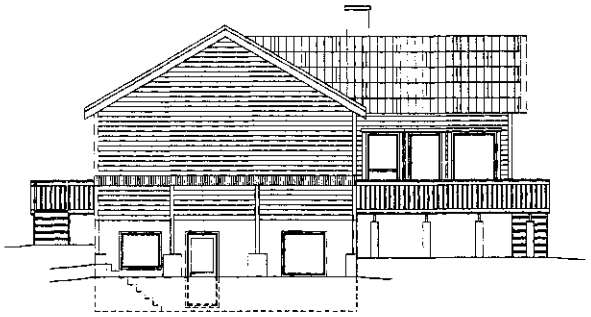
SYDVEST FASADE
1:100



SYDØST FASADE
1:100



NORDØST FASADE
1:100



NORDVEST FASADE
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
A	Lavere terrengnivå i nordvest	31.03.2014	SRS	D&T

Blessomveien 28
1709 Sarpsborg
Gnr. 1 Bnr. 4496

	Dato	Sign.
Tegnet av	04.11.2013	SRS
Kontrollert av	11.11.2013	D&T
Godkjent av		

TEKLA Structures

EDR
Engineering Data Resources a.s

Status: Byggemelding

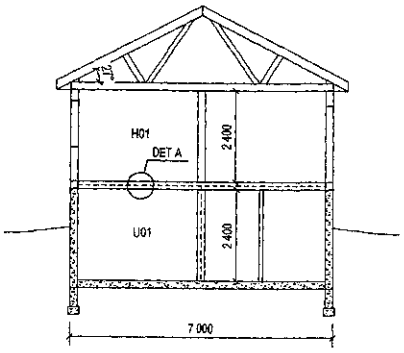
Pros. nr.: 2013.10

Målestokk: 1:100

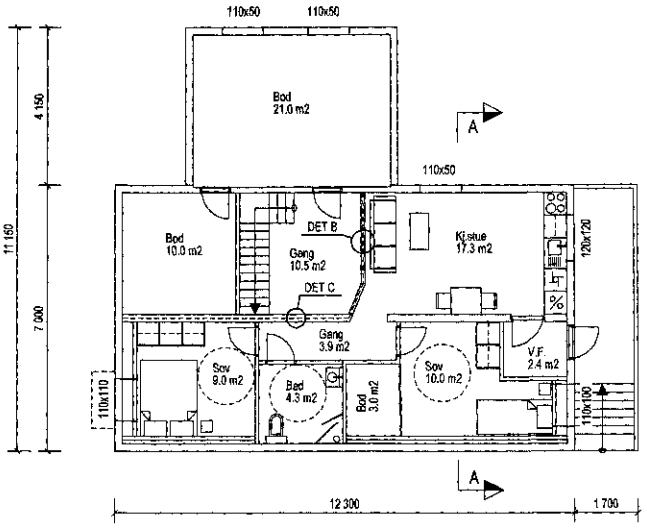
Tegn. nr.: 2 - 2 Fasadetegnin

Rev.: A

ORGINALFORMAT: A3

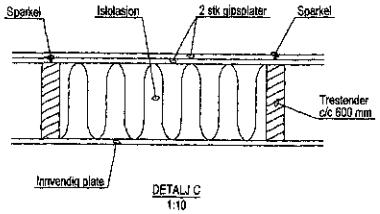


Snitt A - A
1:100

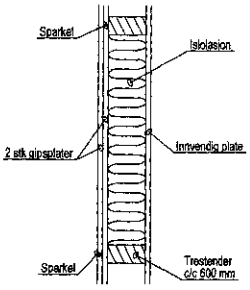


TOT.KJELLER PLAN: 99.1 M2 (BRA)
TOT. KJELLER LEILIGHET: 50.0 M2 (BRA)

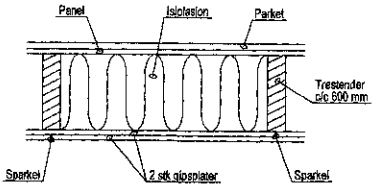
Kjeller etasje
1:100



DETALJ C
1:10



DETALJ B
1:10



DETALJ A
1:10

A	Etter isolert innvendig sov	31.03.2014	SRS	D&T
Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av

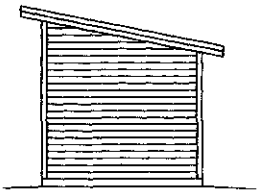
Blessomveien 28
1709 Sarpsborg
Gnr. 1 Bnr. 4496

	Dato	Sign.
Tegnet av	04.11.2013	SRS
Kontrollert av	11.11.2013	D&T
Godkjent av		

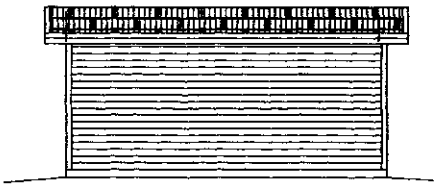
TEKLA Structures
EDR Engineering Data Resources a.s

Status: Byggemelding
Prosj. nr.: 2013.10
Målestokk: 1:10 1:100
Tegn.nr.: 1 - 2 Plantegning
Rev.: A

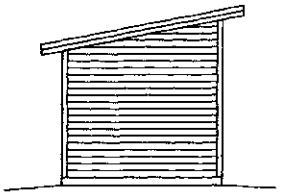
ORGINALFORMAT: A3



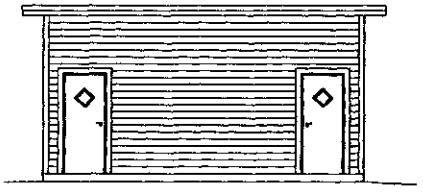
NORDØST FASADE
1:100



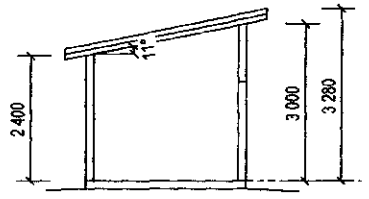
NORDVEST FASADE
1:100



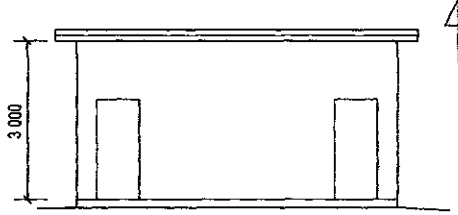
SYDVEST FASADE
1:100



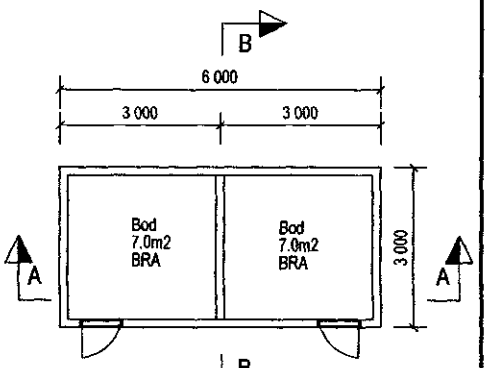
SYDØST FASADE
1:100



SNITT B - B
1:100



SNITT A - A
1:100



Plantegning
1:100

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av
			Dato	Sign.
		Tegnet av	26.03.2014	SRS
		Kontrollert av	27.03.2014	D&T
		Godkjent av		

Blessomveien 28

1709 Sarpsborg

Gnr.1 Bnr. 4496

TEKLA Structures

EDR
Engineering Data Resources a.s

Status: Byggemelding

Prosj. nr.: 2014

Målestokk: 1:100

Tegn.nr.: 1-1 Utebod

Rev.:

ORGINALFORMAT: A4S

Sarpsborg kommune

D & T Vindu AS
Storenga 11
1534 MOSS

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	14/00523-16	03.11.2015

Ferdigattest er gitt - Bruksendring med ny boenhet - Gnr 1 bnr 4496 - Blessomveien 28 - Shirwan Osman Abdulla

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med etablering av ny boenhet samt oppføring av frittliggende bodbygning.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 31.08.2015 / komplett 02.11.2015.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Inger Elin Aftret
saksbehandler
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg:
Skjema for adgang til klage

Kopi til:
Shirwan Osman Abdulla, Blessomveien 28, 1709 Sarpsborg

Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

1) Avsender Sarpsborg kommune v/Team byggesak Postboks 237, 1702 Sarpsborg	**2)** Klageinstans Fylkesmannen i Østfold v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen Postboks 237, 1702 Sarpsborg

Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

Klagefrist
Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen
Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/4496		
Utskriftsdato	30.04.2026	**Antall datasett**	52

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

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

8 Berørte datasett

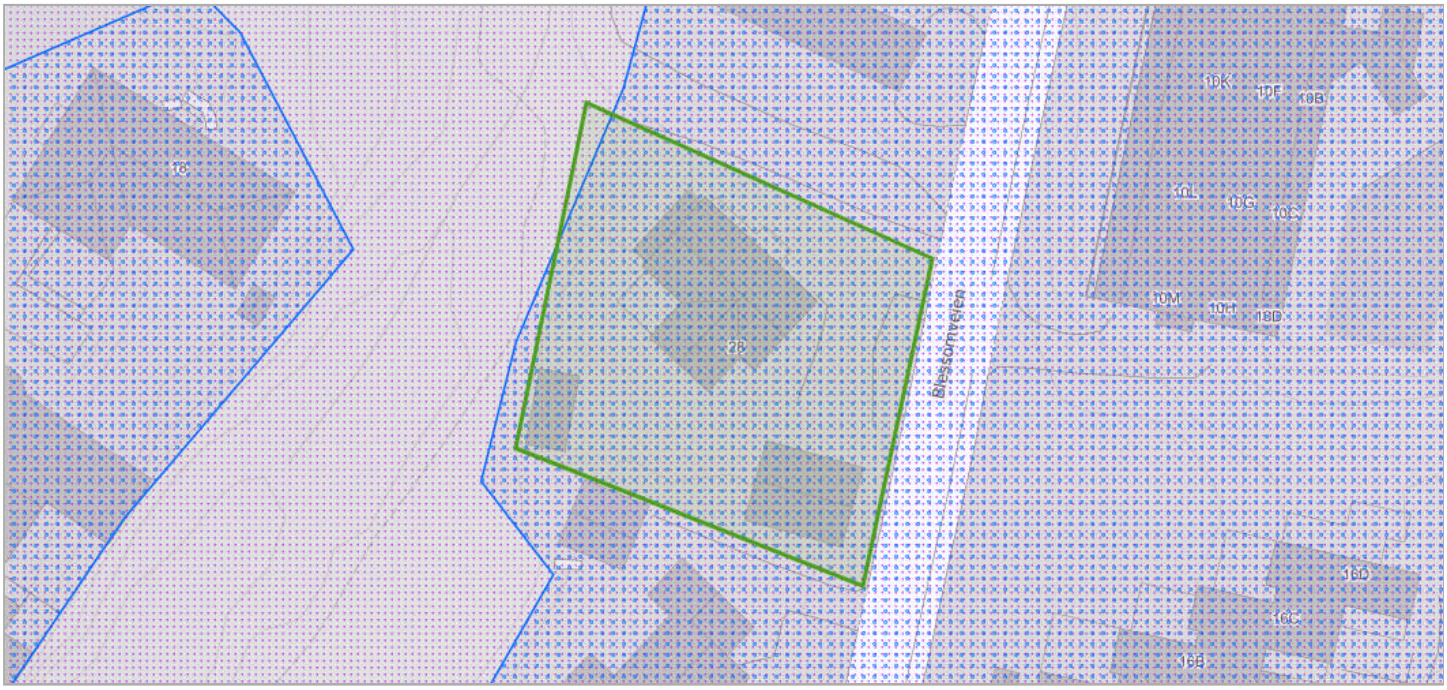
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER

44 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

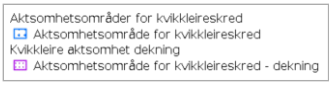
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	30.04.2026



Om datasettet

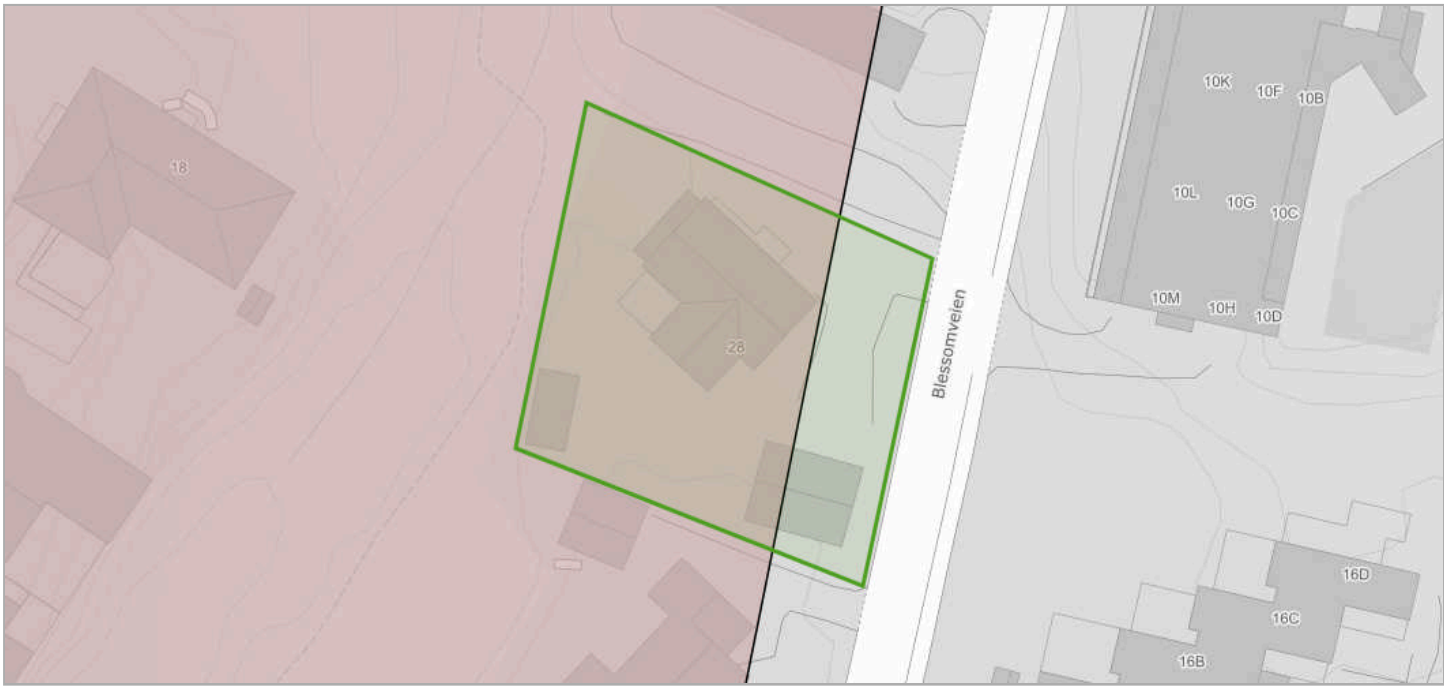
Tegnforklaring



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

FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

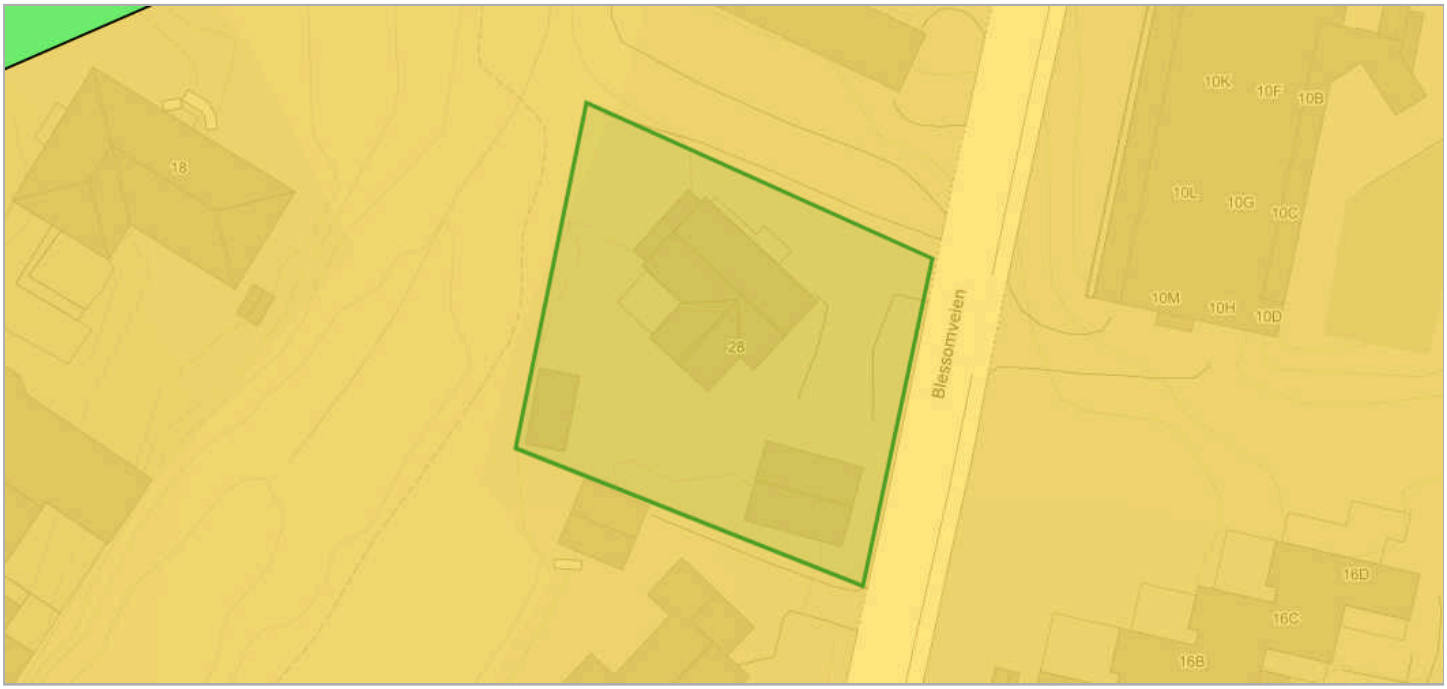
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Sarpborgmarka sør og Tjueklo	nærturterreng	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022976)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

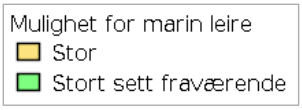
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.04.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2026



Om datasettet

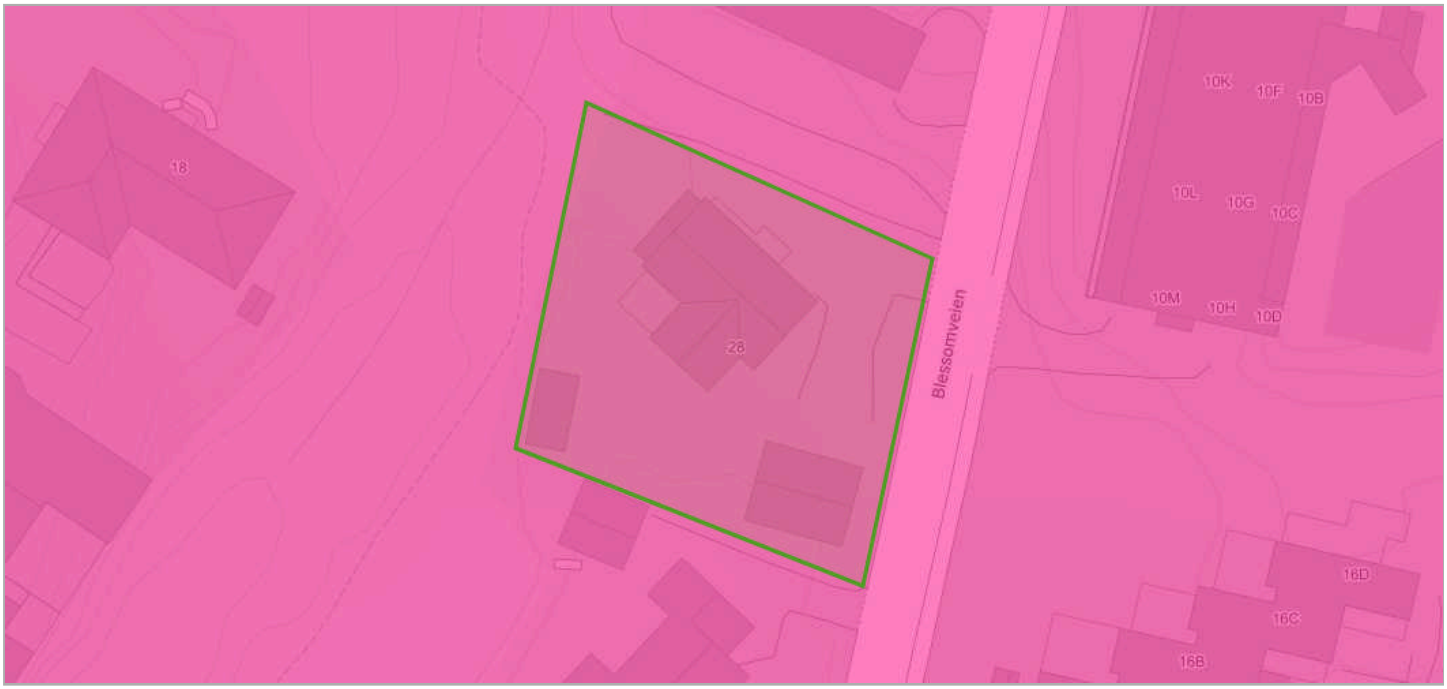
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer i forbindelse med grønnstruktur. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.17. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

Høy verdi

Objekter

Verdi
Høy

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Vannledning	2
Spillvannsledning	1
Overvannsledning	1

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

Utskriftsdato: 30.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4496	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 954 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 951 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	954 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Utskriftsdato: 30.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	4496	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77883557	1773	17.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	150

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

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Nytt tlf.nr.:
(09) 11 90 00
Nytt telefax nr.:
(09) 15 00 13

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. I 9000582

Dato for besikt 16.11.90

Arbeidssted: Blessomvn.28

Bygningens art: Nybygg, Enebolig

Byggherre: Esben Børsting

Byggemelder: Bent Stene

Ansvarshavende:

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

Stigetrinn monteres mellom hver sten.
Lufting for kloakk føres over tak.Bunnledn.tegn. ,mål på grenrør og anborring sendes Sarpsborg kommune.
Rekkverk påsettes kjellernedgang og trapp utv.. Håndløper påsettes trapp til kjeller mot vegg. Div. kompletteringsarb. gjenstår.innv.. Div. terrengarb. gjenstår utv..

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 16 / 11 19 90

Ludvig Olsen

Bygningskontrollør

Utskriftsdato: 30.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	4496	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	509088195	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6225667	**Bruksenhetsnummer**	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		31.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 509088195

BruksenhetId	486784776	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6225667	**Bruksenhetsnummer**	U0101

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 486784776.

BruksenhetId	486784775	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6225667	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 486784775.

BruksenhetId	26694186	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6225667	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Blessomveien 28, 1709 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Terma Tech	Terma Tech TT

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.01.2018	Tilsyn	31.01.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26694186

BruksenhetId	486789850	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300441099	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 486789850.

BruksenhetId	26693775	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6225667	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26693775.

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

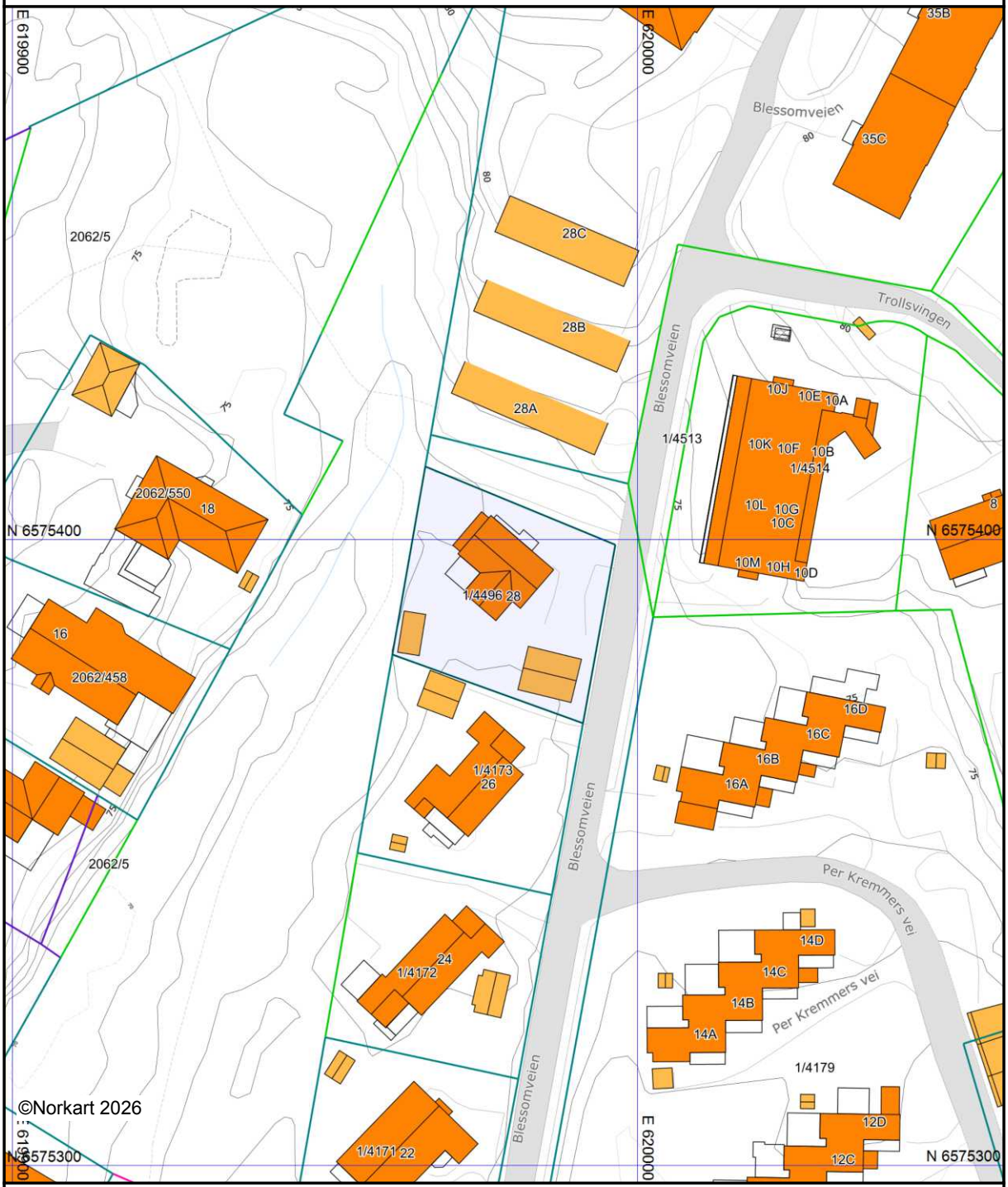
Grunnkart

Eiendom: 1/4496
Adresse: Blessomveien 28
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blessomveien 28, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4496, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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