PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BRISKEVEIEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Kommunal info inkludert bygningstegninger

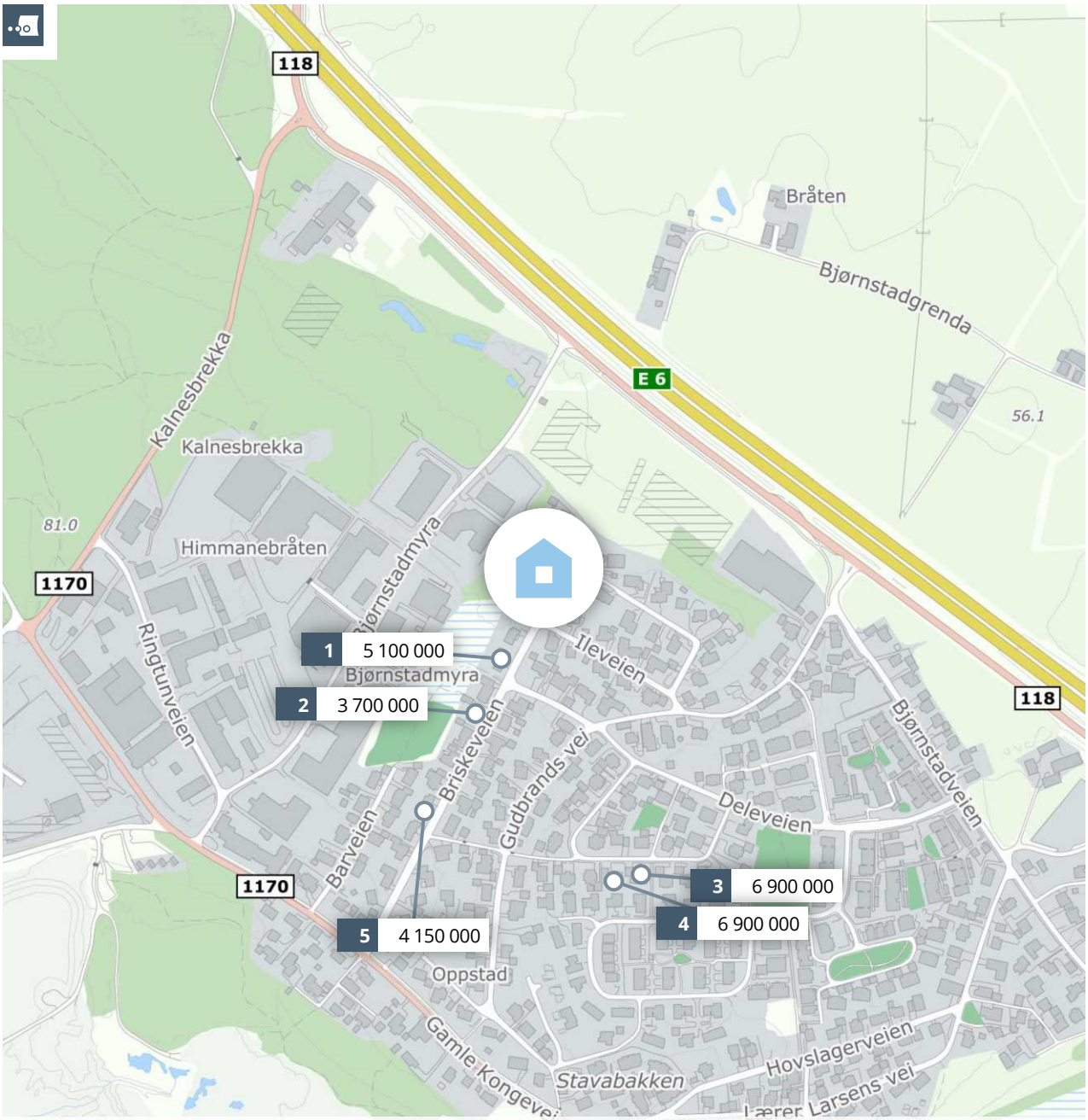
Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRISKEVEIEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 28.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Briskeveien 31, 1712 GRÅLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 2048 BNR 79 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

5 750 000

-	5 750 000	23 760
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	242 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						886 m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Briskeveien 23 243 m² 1974	869 m²	6 sov		31.05.2024	5 500 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**20 988**
2	Briskeveien 19 190 m² 1973	762 m²	2 sov		09.10.2024	4 000 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**19 474**
3	Martinsvingen 20 158 m² 2006	777 m²	3 sov		11.06.2024	6 500 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**43 671**
4	Martinsvingen 18 144 m² 2006	775 m²	3 sov		11.10.2024	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**47 917**
5	Briskeveien 11 195 m² 1972	873 m²	3 sov		08.01.2025	4 000 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**21 282**

Velkommen til Bjørnstad, og til dette velholdte huset med utleiedel i Briskeveien 31! En romslig enebolig for familien, beliggende i en rolig gate innenfor Grålum skolekrets. Huset fremstår som velholdt, og har gjennomgått flere oppgraderinger i senere tid. Et flott utgangspunkt for barnefamilien! Boligen består av en romslig 1. etasje med 2 soverom, bad, stue og kjøkken. I boligens u. etasje ligger soverom nr. 3, stue, innredet rom, bad nr. 2, et praktisk vaskerom, og god lagringsplass og garderobe. I den utleide delen er det stue og kjøkken, soverom, bad og grovkjøkken. Utleiedelen har egen inngang, og er utleid for kr. 10.500,- pr. mnd. Huset har en stor terrasse med gode solforhold store deler av dagen.

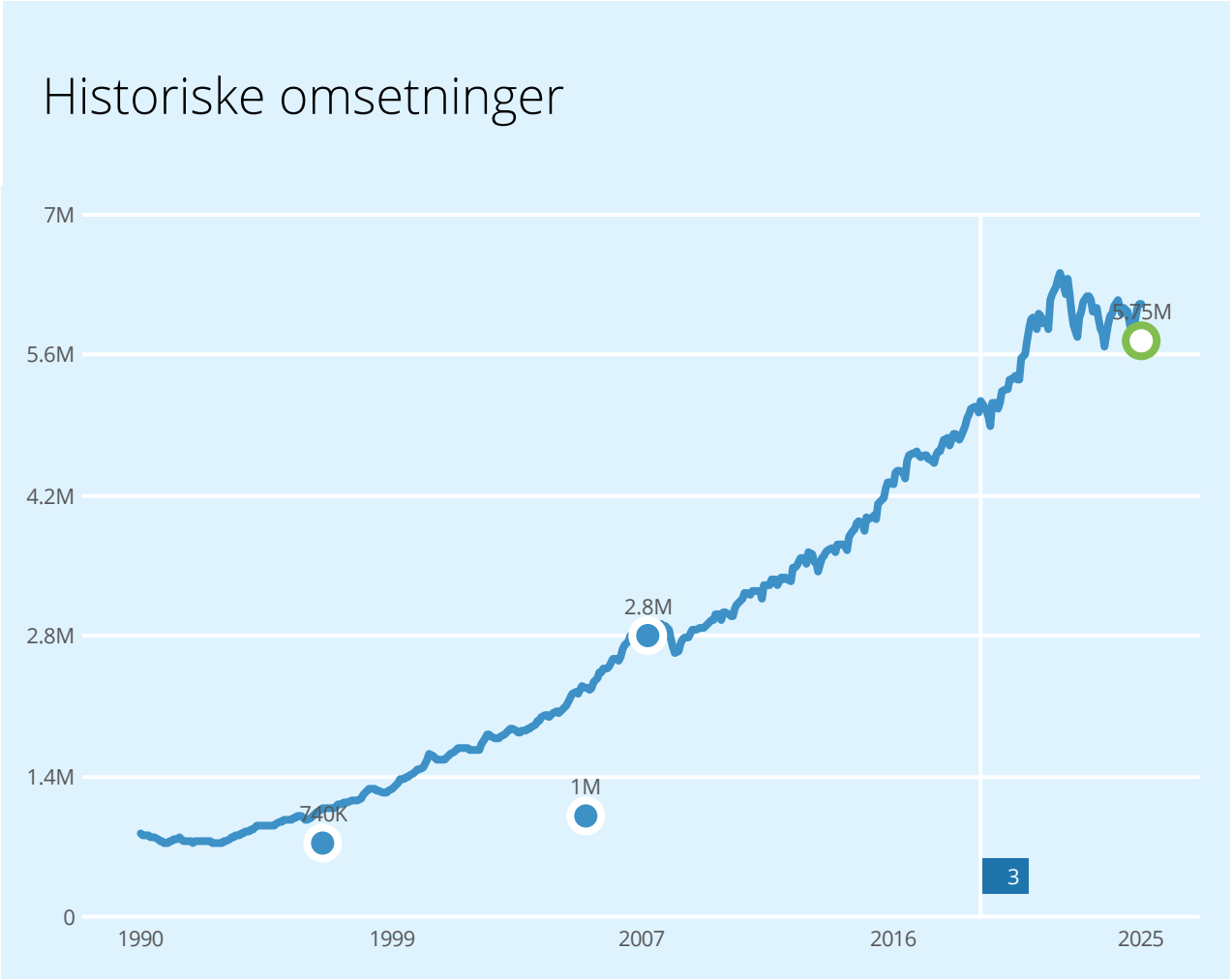
Kort fortalt:

Utleiedel utleid for 10.500,- pr. mnd
Stor, vestvendt veranda på 88 kvadrat
Vannbåren varme med luft-til-vann system
Mulighet for 4 soverom i hoveddel
Fin tomt med dobbel garasje. Dobbel garasjen har lagrinsloft / hems med inngang fra bakkeplan
Stort, praktisk vaskerom/teknisk
Kledd om og etterisolert alle yttervegger 2019

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle

boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.12.2007	10.12.2007	04.03.2008	2 500 000	2 800 000	-	2 800 000	
21.10.2005		21.10.2005	-	1 000 000	-	1 000 000	
01.08.1996		01.08.1996	-	740 000	-	740 000	
19.02.1991		19.02.1991	-	8 500	-	8 500	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i BJØRNSTAD grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 300 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Eneboliger solgt i BJØRNSTAD grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

5 485 000 Prisantydning i snitt
5 438 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 161 BJØRNSTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd
26 294 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd
23 760 Briskeveien 31 Totalpris 5 750 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Briskeveien 31
1712 Grålum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 26/03/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2048, Bnr: 79
Hjemmelshaver:	Cato Aas Johansen og Iren Vestskogen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	885,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	32 815,40 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.03.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Det lå snø på terreng, veranda og yttertak. Bolig bebodd og møblert.
Oppdragsgiver:	Cato Aas Johansen og Iren Vestskogen
Tilstede under befaringen:	Cato Aas Johansen og Iren Vestskogen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med steinlagt gårdsplass og store plenarealer. Varierende beplanting og naturlig vegetasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng. Etasjeskille konstruert i tre. Dekke over tilbygget del som utgjør veranda er konstruert i elementer av leca eller ytong i følge tegninger. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det opplyses at vegger ble etterisolert og kledd om i 2019. Kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags og 3-lags glass i plast- og trekarmer av varierende alder. Saltak konstruert i tre med w-takstoler. Kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand og det er gjort en del utvendige fornyinger i senere tid med vinduer og kledning samt etterisolert. Badene har alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort eller utløpt. For øvrig varierende alder og tilstand på rom og bygningsdeler hvor det kan planlegges for vedlikehold og fornyinger.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme i radiatorer samt en konvektor. Oppvarmet med luft til vann varmepumpe.
-Elektriske ovner.
-Varmekabler på bad i 2.etg og på bad i utleid del

BRANNSIKKERHET:
-Det er montert flere røykvarslere i hver etasje og i utleid del.
-Brannslukningsapparat plassert i u.etg og i utleid del.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligmappa.no
Verdi- og lånetakst fra 2007. Fremvist på befaring.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.etg hovedbolig:
ENTRÉ/GANG/TRAPP 18,6m²: tapet, slett hvitmalt laminat
BAD 3,7m²: tapet/malt panel/murpuss, malt panel, belegg
SOVEROM 10,7m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BOD 3,6m²: panel/murpuss, panel, belegg
TEKNISK ROM/VASKEROM 8,3m²: malt platekledning/murpuss, slett hvitmalt, malt betong
TV-STUE 19,0m²: malt panel, malt panel, laminat
MELLOMGANG/BOD 3,5m²: malt panel/murpuss, slett hvitmalt, parkett/belegg
INNREDET ROM 11,4m²: tapet/malt panel, takess, parkett
GARDEROBE 7,6m²: tapet, takess, teppe
MELLOMGANG 2,1m²: malt platekledning/murpuss, slett hvitmalt, malt betong

Utleid del:
ENTRÉ/KJØKKEN/STUE 24,4m²: panel/panelplater/tapet, slett hvitmalt, laminat
GROVKJØKKEN 2,4m²: tapet/panel/murpuss, panel, belegg
GANG 3,4m²: tapet/murpuss, klemt strie, laminat
BAD 7,1m²: fliser, panel, fliser
SOVEROM 13,6m²: murpuss/plater, panel, panel, laminat
BOD 6,3m²: mdf-plater, panel, laminat

1.etg:
TRAPP/GANG13,0m²: tapet, takess, parkett
SOVEROM 11,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD 5,7m²: fliser, panel, fliser
INNGANG/GARDEROBE 2,0m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM 7,5m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN 9,4m²: tapet/kitchenboards, slett hvitmalt, parkett
STUE 34,0m²: tapet, takess, 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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand hvor det kan planlegges for fornyinger.
-Punktvis knirk og fjøring i gulv.

TRAPP:
-Trapp konstruert i tre med malt rekkverk og håndløpere. Det er bygget bod under trapp.
-Rekkverk er lavere en 90cm og dagens krav til høyde er ikke ivaretatt.

TEKNINSK ROM/VASKEROM:
-Rommet er ikke vurdert som et våtrom da det ikke er etablert vanntett sjikt i våtsone.
-Rommet har sluk som lekkasjesikring.
-Ved eventuelle fornyinger så bør vaskerom konstrueres som et komplett våtrom for sikring mot lekkasjer til bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere og tidligere verditakst opplyser om:

1980:
-Oppføring av tilbygg til u.etg og overliggende veranda.

2004:
-Skiftet taktekking.
-Fornying av bad i 1.etg til slik det fremstår i dag.

2007:
-Fornying av bad i utleid del til slik det fremstår i dag.

2008:
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag.

2017:
-Erstattet oljedrevet sentralfyr med luft til vann varmepumpe.

2018:
-Tømt, rengjort og grav opp oljetank.

2019:
-Etterisolert og kledd om alle yttervegger.

2021:
-Utbedring av lekkasje i felles utvendig vannledning. Faktura fra Holtet Maskin og Transport AS fremvist.

2022:
-Demontering og remontering av utekran. Faktura fra Rørhjelpen AS fremvist.
-Isolert og pusset murvegg mot nord. Faktura fra Ingeniør og Murfirma Lars Aarum AS fremvist.
-Lagt ny tekking og nye takfotbeslag på veranda. Faktura fra Paul Messa AS fremvist.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.Etasje	156				136	20
1.Etasje	86			91	86	
SUM BYGNING	242			91	222	20
SUM BRA	242					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		61				61
SUM BYGNING		61				61
SUM BRA	61					

BRA-i:

U.ETASJE: entré/gang/trapp, bad, soverom, bod, teknisk rom/vaskerom, tv-stue, mellomgang/bod, innredet rom, garderobe, mellomgang, entré/kjøkken/stue, grovkjøkken, gang, bad, soverom, bod.
1.ETASJE: trapp/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, inngang/garderobe.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,15-2,23 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,30-2,40 meter.

-Utleid del av u.etasje er på ca. 62m². Den utleide delen har intern forbindelse med resten av boligen og er ikke en separat boenhet.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og dels støpte vegger som ligger mot terreng.
-Øvrige yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående og liggende panel utvendig.
-Eldre vinduer og nyere leddporter.
-Saltak konstruert i tre og tekket med taksteinimiterte plater.
-Det er etablert hems for lagring med adkomst fra utvendig luke i langvegg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

26/03/2025



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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og ligger dels under terreng.

Merknader:
-Det er stedvis sprekker, avflassing og avskallinger på muren som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje.
-Det er synlig eldre grunnmursplast og dette indikerer også at drenering har en alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort. Deler av grunnmursplast er også løs øverst og dette gjør at vann kan trenge inn mellom muren og plasten.
-Overnevnte avvik tilsier at det kan planlegges utbedringer for å opprettholde fuktsikring av bygningsdeler og rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger varierende masser inntil muren. Snø på terreng gjorde kontroll noe begrenset. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Det er viktig at taknedløp som går til rør i grunnen har rister eller annen sikring mot at disse tettes av løv eller lignende. Hvis disse blir tette så kan fuktbelastning på vegger under terreng øke.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er 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. Det opplyses at vegger ble etterisolert og kledd om i 2019. Kledd med liggende panel.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning med unntak av på nordvegg, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på vegg mot nord. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at fukt- og råteskader ikke oppstår.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer samt en balkongdør med 2-lags og 3-lags glass i plastkarmer fra 2017-2019. En balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2018. To-fløyet balkongdør i stue fra 2007. 3 vinduer med 2-lags glass i trekarmer fra 1980 i u.etg. Ett vindu i u.etg med 2-lags glass i trekarm fra 2007, ett fra 2019 og ett fra 2020. Ytterdør i utleid del med 2-lags glass fra 2012. Det opplyses at ytterdøren i hovedbolig skal skiftes etter befaring og denne er ikke med i vurderingen.

Merknader:
-Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Ikke unormalt for tyngre sidehengslede vinduer som trenger jevnlig justering.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Det er ikke oppkant på ender av beslag under vinduer.
-Vinduer fra 1980 har slitasje og nedsatt funksjon og kan planlegges skiftet.
-Det er ikke montert beslag og fagmessig tetting under ytterdør til utleid del og terskel har skade som følge av dette. Risiko for vanninntrengning er til stede.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Kaldt loft over 1.etg.

-Spalter i takutstikk gir normal løsning for ventilering med gjennomlufting på loftet.
-Takkonstruksjon fremstår i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:
-Ved pipe er det skjolder og misfarging på trevirke og undertak. Det opplyses at årsak er utbedret utvendig og dette fremstår tørt ved stikking og måling på befaring. Kan holdes ved tilsyn og lokale utbedringer kan påregnes ved øvrige tiltak på yttertaket.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater som opplyses å være fra rundt 2004. Det lå snø på taket på befaring og kontroll av tekking kunne ikke utføres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det ligger plater som gulv på deler av loftet.

Merknader:
-Det er noen skjolder misfarging på deler av undertak i ytterkanter og punktvis øvrig samt på papir over isolasjon. Dette kommer som oftest av kondens etter luftlekkasjer fra oppvarmet rom og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Eldre og utett dampsperre samt utett luke og gjennomføringer er ofte årsak. Ny fagmessig utført dampsperre bør etableres ved eventuelle fornyinger i underliggende rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

VERANDA 88m²:
Konstruksjonen utgjør tak over tilbygget del til u.etg og er i følge tegninger konstruert med elementer av lettklinker (leca) eller lettbetong (siporex). Det er fremvist faktura for ny tekking og nye beslag utført i 2022. Glassrekkverk med forskriftsmessig høyde. Plastheller på gulv.

BALKONG:
Utgang fra soverom til balkong med lukket konstruksjon og plastheller over gulvet. Rekkverk har forskriftsmessig høyde.

Merknader:
-Snø på veranda samt plastheller på veranda og plastheller og lukket konstruksjon på balkong gjorde mulighet for kontroll av tekking og avrenning begrenset og dette er en vesentlig del av vurderingen for slike konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Malt panel, tapet og platekledning på vegger og malt panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Denne er fuktstyrt og ble ikke kontrollert med papirark.

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

Merknader:
-Vegger har aldersslitasje og er heller ikke å anse som fuktbestandige eller vanntette i våtsoner. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under innredning.

Merknader:
-Belegg har utettheter ved gjennomføringer, er ikke klemt med sluket og er dels løst fra gulvet. Sikring mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er ikke ivaretatt.
-Gulv ved sluk ligger 20mm levere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på overflate samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det kan påregnes rehabilitering og prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Slukets plassering under benkeskap gir noe begrenset mulighet for rengjøring og inspeksjon.
-Belegg har utettheter ved gjennomføringer, er ikke klemt med sluket og er dels løst fra gulvet. Sikring med vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er ikke ivaretatt.
-Vegger har aldersslitasje og er heller ikke å anse som fuktbestandige eller vanntette i våtsoner. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser på vegger og panel i taket.
-Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning
-Badekar med dusj på vegg og to-vies glassdør mot dusj
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Det observeres stedvis sprekker i fuger og mindre avskalling på fliser som tilsier at forventet brukstid nærmer seg utløpt.
-Omramming på vindu i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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 under innebygget badekar.

Merknader:
-Fliser har noe ufagmessig utførelse med trapping mellom fliser og varierende fuger samt fargeforskjell på fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Gulvet faller ikke mot sluk og er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke vanntett forhøyning under døren og risiko for lekkasjer ut av rommet her er til stede.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring

-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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Slukets plassering under innbygget badekar vanskeliggjør rengjøring og inspeksjon.
-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 tett overgang mellom membran og tettesjikt.
-Membran rundt avløp i vegg under servant ligger ikke tett mot røret og dette samt membranens alder gjør at risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

7.3 Bad utleid del

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og panel i taket.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant samt ett skap og ett høyskap
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-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 på kondens og vanninntrengning.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Innredning har skjevheter og punktvis manglende laminering.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

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 under dusjkabinett.

Merknader:
-Det er punktvis noen avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk og bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det kunne ikke påvises vanntett forhøyning under dør og hvis dette ikke er etablert så kan vann renne ut av rommet ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk med klemring/sprutdemper.

-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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 tett overgang mellom sluk og membran.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg utløpt. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hovedbolig

TG 2 8.1 Kjøkken hovedbolig

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. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter og høye overskap.
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert micro, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp

Merknader:
-Kjøkken fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Stedvis skader på benkeplate og sokkel samt slitasje på overflater gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende.
-Åpne lameller og skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende. Det opplyses at det tidligere har vært en vannlekkasje som har forårsaket dette. Punktvis knirk i gulv.

8.2 Kjøkken utleid del

TG 2 8.2 Kjøkken utleid del

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. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkken har noen synlige skjevheter som indikerer ufagmessig montering.
-Laminering på ende av benk ved komfyr er løs og dette vil føre til svelling over tid.
-Plater på vegg over benk er løse og bør festes bedre.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Panel, tapet, murpuss og varierende plater på vegger og i himlinger.

Merknader:
-Det er stedvis noe avskalling og saltutslag nederst på pussede murvegger. Dette kommer som oftest av at mur og betong trekker fukt fra grunn pga eldre utførelse med begrenset fuktsikring mot grunnen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Parkett, laminat, belegg og malt betong på gulver.

Merknader:
-Det er punktvis knirk og fjøring i gulv og dette kommer av ujevnheter i undergulv. Det er målt planavvik som tilsier at det kan påregnes oppretting ved eventuelle fornyinger.
-Stedvis åpne skjøter/lameller i gulv kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Det er synlige sprekker i betonggulv. Dette kommer som oftest av herding etter støping, men kan holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer.
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Kan også bidra til fuktopptrekk i nærliggende trekonstruksjoner.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i innredet rom under veranda samt målt med hammerelektrode flere steder.

Merknader:
-Ved hullboring så observeres det at det er isolert påforing på innside av grunnmur. Dette er ikke anbefalt uten at grunnmur er isolert utvendig samt at det kan garanteres for fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Risiko for kondensdannelse og innkapsling av fukt i veggen er til stede.
-Ved fuktmåling i bunnsvill ble det målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales ved eventuelle fornyinger og åpning av vegger.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i rør av kobber og noen plastrør. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Eldre kobberrør og eldre avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Det ligger rør-i-rør av plast i deler av boligen, men dette er ikke lagt i komplett system og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
-Det ble påvist mangelfull festing/klamring av rør. Dette kan gi bevegelser som svekker sammenføyninger og koblinger og kan føre til lekkasjer over tid.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Varmtvannsbereder er en del av varmepumpen og er ytterligere vurdert under punkt 10.4. Denne er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring er ivaretatt.

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer samt en konvektor. Rør av plast og kobber.

Merknader:
-Alder på vannrør er ukjent og disse ligger skjult med begrenset mulighet for kontroll. Radiatorer er av eldre dato. Det ble ikke påvist lekkasjer på befaring. TG-2 er satt for å belyse risiko for lekkasjer kan oppstå uventet for eldre rør og radiatorer hvor tilkoblingspunkter erfaringsmessig er mest utsatt. Jevnlig kontroll utført av fagkyndig anbefales. Utskiftninger kan planlegges.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2017

Luft til vann varmepumpe som ble installert i 2017.

-Eiere har dokumentasjon for installering samt perm med bruksveiledninger.
-Det er fremvist dokumentasjon for service og utbedringer av anlegget i 2024. Utført av Kuldetek AS.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig tilførsel av friskluft og naturlig avtrekk.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom for varig opphold. Åpning av vinduer vil tidvis være nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling.
-Våtrommene og vaskerom/teknisk rom bør ha mekanisk avtrekk da rommenes bruk gir høy fuktbelastning.
-Overnevnte avvik kan føre til redusert kvalitet på inneluften som igjen kan før til bygningsskader og negative helsemessige konsekvenser.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2000

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere innmat og 20 kurser inkludert hovedsikring. Nyere sikringsskap i utleid del med 7 kurser inkludert lastbryter. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Tilkobling av luft til vann-varmepumpe. Utført av Kreativ Elektro Askim, datert 08.11.2017.
-Byttet kabel til lampe i gang hybel. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 25.09.2014.
-Rettet gjensidigerapport. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 26.10.2013.
-Lagt opp ny kurs til vaskemaskin. Tilkoblet ett stk element på fyr. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 26.10.2013.
-Byttet termostat på bad 2.etg. Tilkoblet vifte på bad 1.etg. Flyttet lampe på bad 1.etg. Stikk til varmeovn på bad 1.etg. Utført av Tor Johansen Elektriske AS, datert 08.12.2011.
-Montering av: Ny underfordeling kjellerleilighet. Ny komfyrvakt. Kurs for stikk kjøkken. Kurs for stikk og lys stue. Kurs for utebelysning. Kurs for oppvaskmaskin. Ny underfordeling garasje. 2 stk el-billadere garasje. Utført av Elektrotjenesten AS, datert 20.11.2022

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste utførte kontroll ble gjennomført 2000
-Det ble sendt varsel om kontroll 5.juli 2021, denne ble ikke gjennomført/ ingen hjemme
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke tett rundt alle innføringer i sikringsskapet.
-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.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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 siste godkjente tegninger fra byggesaksarkivet så er det innredede rommet syd i underetasje samt grovkjøkken i utleid del benevnt som bod og lager. Dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og det må påregnes etablering av vinduer som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys for å få dette godkjent.
-Overbygget del av veranda er ikke vist på tegninger og er ikke søkt om.
-Det opplyses at alle yttervegger ble etterisolert og kledd om i 2019 sammen med utskifting av de fleste vinduene. Fasader er også endret. Dette er en vesentlig endring som krever søknad om tillatelse.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg/boligbygg. Datert 04.02.1976.
-Ferdigattest er gitt - Bruksendring av deler av sokkeletasje fra tilleggsdel til hoveddel. Datert 13.08.2021

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Overnevnte avvik tilsier at det kan påregnes søknadsprosess.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er stedvis sprekker, avflassing og avskallinger på muren som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. -Det er synlig eldre grunnmursplast og dette indikerer også at drenering har en alder som tilsier at gjenstående brukstid kan anses som kort. Deler av grunnmursplast er også løs øverst og dette gjør at vann kan trenge inn mellom muren og plasten. -Overnevnte avvik tilsier at det kan planlegges utbedringer for å opprettholde fuktsikring av bygningsdeler og rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Det er viktig at taknedløp som går til rør i grunnen har rister eller annen sikring mot at disse tettes av løv eller lignende. Hvis disse blir tette så kan fuktbelastning på vegger under terreng øke.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt på vegg mot nord. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at fukt- og råteskader ikke oppstår.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking. Ikke unormalt for tyngre sidehengslede vinduer som trenger jevnlig justering. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. Det er ikke oppkant på ender av beslag under vinduer. -Vinduer fra 1980 har slitasje og nedsatt funksjon og kan planlegges skiftet. -Det er ikke montert beslag og fagmessig tetting under ytterdør til utleid del og terskel har skade som følge av dette. Risiko for vanninntrengning er til stede.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ved pipe er det skjolder og misfarging på trevirke og undertak. Det opplyses at årsak er utbedret utvendig og dette fremstår tørt ved stikking og måling på befaring. Kan holdes ved tilsyn og lokale utbedringer kan påregnes ved øvrige tiltak på yttertaket.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er noen skjolder misfarging på deler av undertak i ytterkanter og punktvis øvrig samt på papir over isolasjon. Dette kommer som oftest av kondens etter luftlekkasjer fra oppvarmet rom og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Eldre og utett dampsperre samt utett luke og gjennomføringer er ofte årsak. Ny fagmessig utført dampsperre bør etableres ved eventuelle fornyinger i underliggende rom.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Vegger har aldersslitasje og er heller ikke å anse som fuktbestandige eller vanntette i våtsoner. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det observeres stedvis sprekker i fuger og mindre avskalling på fliser som tilsier at forventet brukstid nærmer seg utløpt. -Omramming på vindu i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fliser har noe ufagmessig utførelse med trapping mellom fliser og varierende fuger samt fargeforskjell på fuger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Gulvet faller ikke mot sluk og er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke vanntett forhøyning under døren og risiko for lekkasjer ut av rommet her er til stede.
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Slukets plassering under innbygget badekar vanskeliggjør rengjøring og inspeksjon. -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 tett overgang mellom membran og tettesjikt. -Membran rundt avløp i vegg under servant ligger ikke tett mot røret og dette samt membranens alder gjør at risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.3.1	Bad utleid del Overflate vegger og himling
	-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 på kondens og vanninntrengning. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Innredning har skjevheter og punktvis manglende laminering.
7.3.2	Bad utleid del Overflate gulv
	-Det er punktvis noen avskallinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er i samme høyde som sluk og bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det kunne ikke påvises vanntett forhøyning under dør og hvis dette ikke er etablert så kan vann renne ut av rommet ved eventuelle lekkasjer.
7.3.3	Bad utleid del 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 tett overgang mellom sluk og membran. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg utløpt. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
8.1	Kjøkken hovedbolig Kjøkken hovedbolig
	-Kjøkken fremstår funksjonelt, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger kan planlegges. Stedvis skader på benkeplate og sokkel samt slitasje på overflater gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende. -Åpne lameller og skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl eller lignende. Det opplyses at det tidligere har vært en vannlekkasje som har forårsaket dette. Punktvis knirk i gulv.
8.2	Kjøkken utleid del Kjøkken utleid del
	-Kjøkken har noen synlige skjevheter som indikerer ufagmessig montering. -Laminering på ende av benk ved komfyr er løs og dette vil føre til svelling over tid. -Plater på vegg over benk er løse og bør festes bedre.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	-Det er stedvis noe avskalling og saltutslag nederst på pussede murvegger. Dette kommer som oftest av at mur og betong trekker fukt fra grunn pga eldre utførelse med begrenset fuktsikring mot grunnen.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	-Det er punktvis knirk og fjøring i gulv og dette kommer av ujevnheter i undergulv. Det er målt planavvik som tilsier at det kan påregnes oppretting ved eventuelle fornyinger. -Stedvis åpne skjøter/lameller i gulv kan føre til svelling ved vasking, vannsøl eller lignende. -Det er synlige sprekker i betonggulv. Dette kommer som oftest av herding etter støping, men kan holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer. -Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. Kan også bidra til fuktopptrekk i nærliggende trekonstruksjoner.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så observeres det at det er isolert påforing på innside av grunnmur. Dette er ikke anbefalt uten at grunnmur er isolert utvendig samt at det kan garanteres for fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Risiko for kondensdannelse og innkapsling av fukt i veggen er til stede. -Ved fuktmåling i bunnsvill ble det målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales ved eventuelle fornyinger og åpning av vegger.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør og eldre avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Det ligger rør-i-rør av plast i deler av boligen, men dette er ikke lagt i komplett system og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. -Det ble påvist mangelfull festing/klamring av rør. Dette kan gi bevegelser som svekker sammenføyninger og koblinger og kan føre til lekkasjer over tid. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.3	Vannbåren varme
	-Alder på vannrør er ukjent og disse ligger skjult med begrenset mulighet for kontroll. Radiatorer er av eldre dato. Det ble ikke påvist lekkasjer på befaring. TG-2 er satt for å belyse risiko for lekkasjer kan oppstå uventet for eldre rør og radiatorer hvor tilkoblingspunkter erfaringsmessig er mest utsatt. Jevnlig kontroll utført av fagkyndig anbefales. Utskiftninger kan planlegges.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom for varig opphold. Åpning av vinduer vil tidvis være nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. -Våtrommene og vaskerom/teknisk rom bør ha mekanisk avtrekk da rommenes bruk gir høy fuktbelastning. -Overnevnte avvik kan føre til redusert kvalitet på inneluften som igjen kan før til bygningsskader og negative helsemessige konsekvenser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Belegg har utettheter ved gjennomføringer, er ikke klemt med sluket og er dels løst fra gulvet. Sikring mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er ikke ivaretatt. -Gulv ved sluk ligger 20mm levere enn gulv ved dør, men punkter på gulv er lavere enn gulv ved sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på overflate samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det kan påregnes rehabilitering og prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Slukets plassering under benkeskap gir noe begrenset mulighet for rengjøring og inspeksjon. -Belegg har utettheter ved gjennomføringer, er ikke klemt med sluket og er dels løst fra gulvet. Sikring med vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er ikke ivaretatt. -Vegger har aldersslitasje og er heller ikke å anse som fuktbestandige eller vanntette i våtsoner. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes for at dette skal kunne anses som et komplett våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cato Aas Johansen	Iren Vestskogen

Gateadresse
Briskeveien 31

Poststed	Postnr
GRÅLUM	1712

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85432913

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250045

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet ut toalett og dusjkabinett på utleie del

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lekkasje på privat vannledning utbedret (høst 2021) Lekkasje under kjøkkenvasken (ca 2013) forsikringssak som ble ordnet.

Arbeid utført av: Holtet maskin og transport as,

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en vannskade i 2022. Vanninntrenging via tak/terrasse i utleie del. Dette er utbedret og ny membran er lagt på terrassen, som er tak over bla. utleie del.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanninntrenging via rekkverk stolpe. Lagt ny membran på terrasse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverom oppe mot nord med tilknyttet balkong, kan se ut til å ha litt skjevheter på gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur i tak når vi hadde vannlekkasje i utleie del. Denne skaden er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt opp strøm i utlede del ved oppussing. Installert el-bil ladere. Down lights på terrasse. Div

Arbeid utført av: Elektrottjenesten as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 el-bil ladere i garasjen og et ladepunkter ute (laderen som er montert der er leietaker sin)

Document reference: 193250045

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet (nesten) alle vinduer, etter isolert og ny panel på huset Byttet 4 panelbord på garasjen. Etterisolert mur utvendig mot gårdsplass. Lagt ny membran på terrasse med flyte membran oppå
Arbeid utført av	Tømrer Lars Henrik Moe AS, Lars Aarum AS, Paul Messa AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleiedel/ leilighet under terrassen

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent i 2021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utleiedel er bruksendret og godkjent

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søknad godkjent i 2021

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har egen måler i utleiedel og i senere tid i kjellerstue.

21.1 Radonmåling

År	2023
Verdi	67

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Avtale med nabo i nord om at de kan bygge nytt gjerde opp til samme høyde som er fra før.

Document reference: 193250045

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250045

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato Aas Johansen	d4b23ce99e564f532c9daf5 567c5fa474b5de05f	26.03.2025 16:45:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iren Vestskogen	3fb6acbc8c713aff31fe4785f 31572d1038f5e7c	26.03.2025 16:48:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250045

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

Sarpsborg kommune

Iren Vestskogen
Briskeveien 31
1712 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	19/05623-8	13.08.2021

Ferdigattest er gitt - Bruksendring av deler av sokkeletasje fra tilleggsdel til hoveddel - gnr 2048 bnr 79 - Briskeveien 31 - Iren Vestskogen

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av deler av sokkeletasje fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltakene er godkjent i vedtak av 27.8.19. I vedtaket, er det stilt krav om innsendelse av bilder som viser at det er satt inn vindu i stuen som tilfredsstiller dagslyskravene i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Bygningsmyndigheten mottok bilde som viser at kravene er ivaretatt. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen derfor ferdigattest for nevnte tiltak. Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.8.21.

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Julia Larion
Byggesaksbehandler
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Sak nr. 71/75
Dato, avsluttende synsforr.
3.2.1976

Arbeidssted	Briskeveien 31, 1713 Grålum
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Egil Berg
Byggemelder	Block Watne Bygg A/S, Lisleby, 1600 Fredrikstad
Ansvarshavende	" " v/ Gunnar Fjeld

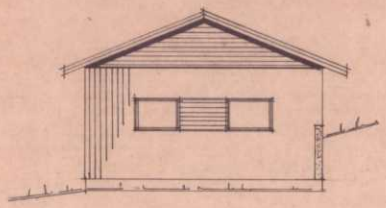
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt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

Merknader : Feieluke må flyttes.

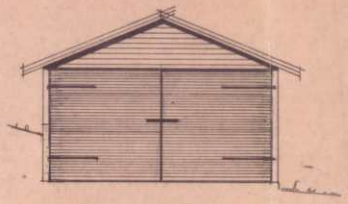
Tune den 4.2.1976

for BYGNINGSSJEFEN
Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

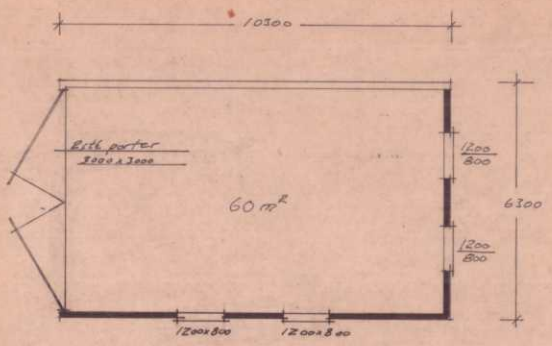
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

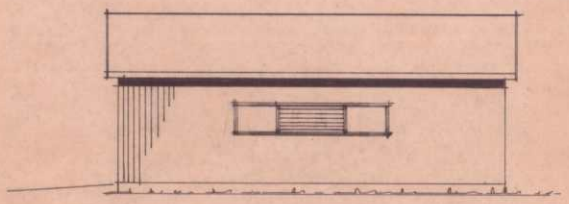


Fasade mot vest

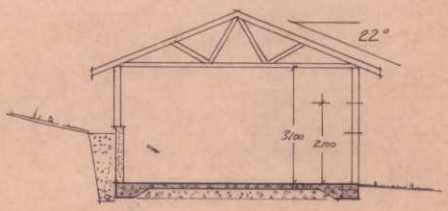


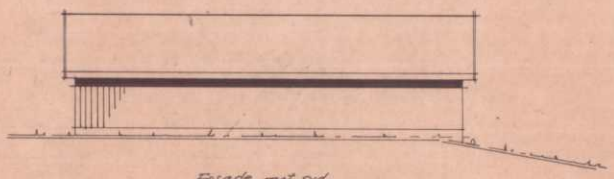
Fasade mot øst





Fasade mot nord



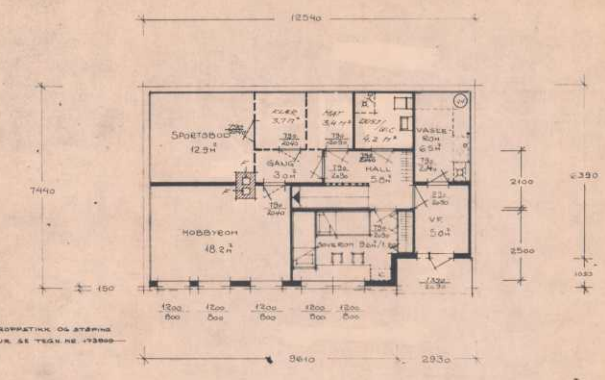


Fasade mot syd

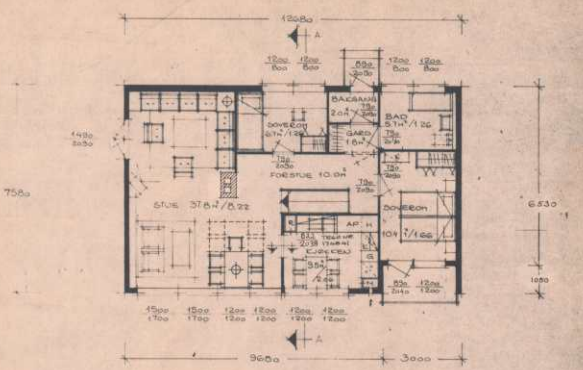
BYGGHERRE	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Egil Berg						
BYGGEPLASS						
Tomt 31 Brisbevn. Bjørnstad Tune.						

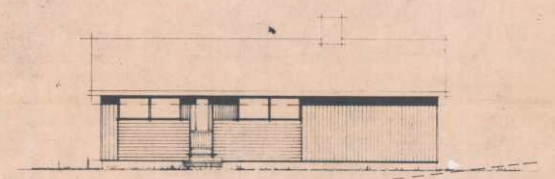
TEGN.	Tor J. Olsen	ERST. FOR
GODKJ.		TEGN. NR.
MÅL	1:100	
DATO	29/1-76	ERST. AV

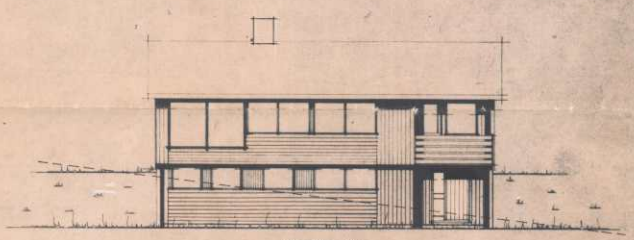
Trykk: Fredrikstad Centraltrykkeri A.s



FOR RØROPPSETNING OG STØPING AV GR. MUR, SE TEGN. NR. 173800

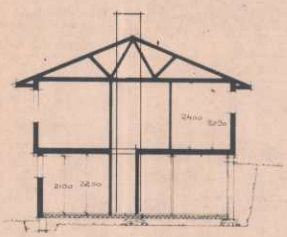


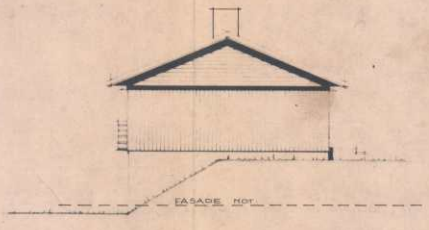


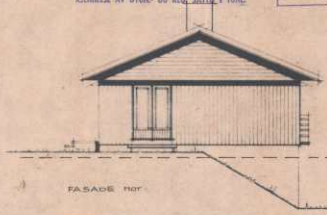


FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGEARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GODKJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

TUNE BYGNINGSRÅD
GODKJENT 4/10 1973 SAK NR. 71/173







UTREGNING AV LEIEAREALET

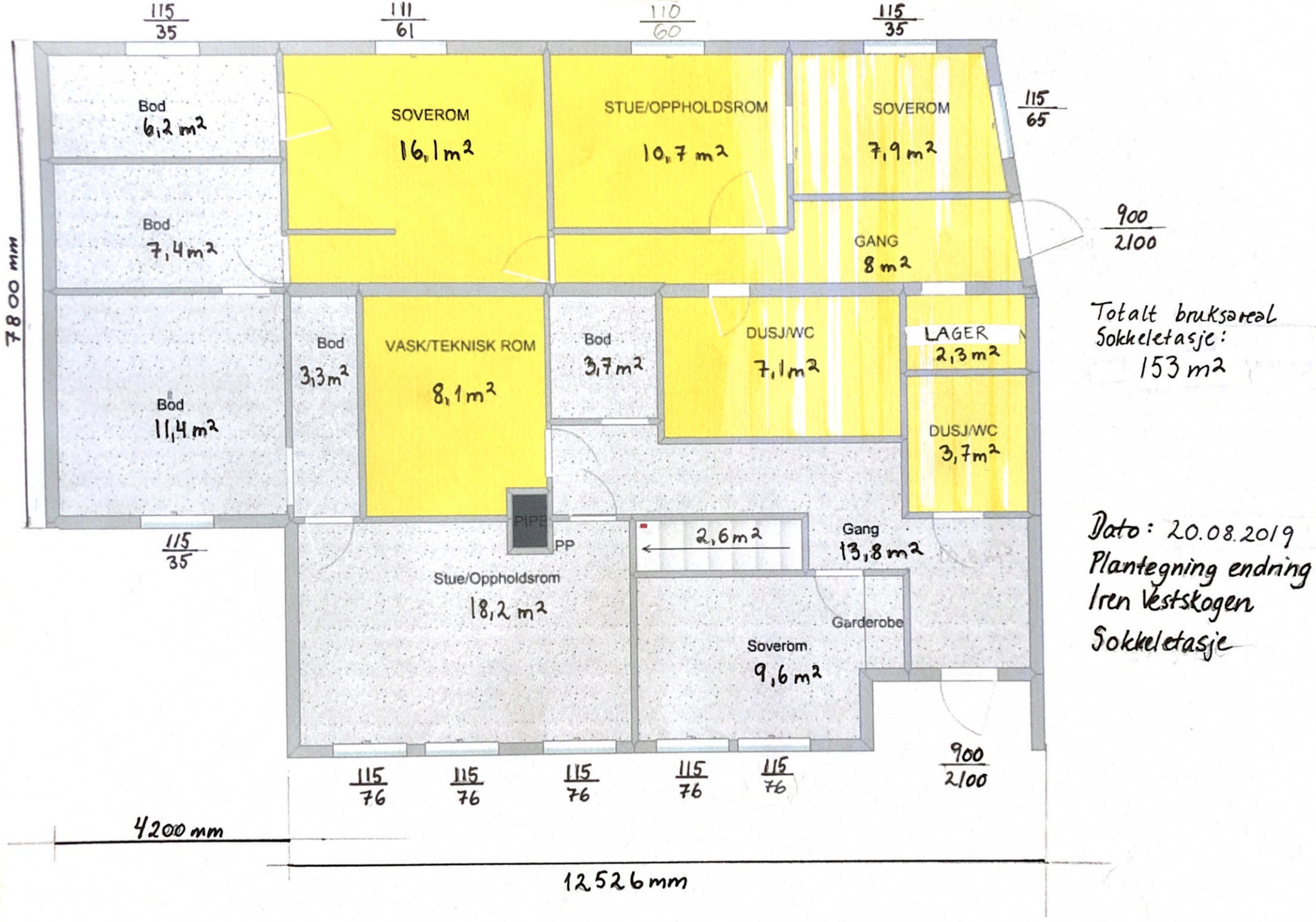
12.30 m × 7.80 m	= 89.-
INNTREKK 3.00 m × 1.05 m	= 3.15
	= 85.85
+ SOVEROM 4.5 m × 2.5 m = 11.25 m²	
+ HALL UTEG. 1.6 m × 2.1 m = 3.36 m²	
	= 14.61 m²
+ HUGG I SOV. 0.9 m × 0.8 m = 0.72 m²	= 13.89 m²
TILSAMMEN	= 99.30 m²

H/UNUG I UNDERETG.

BYGGHERRE: EGIL BERG	BYGGESTED: BJØRKEVEIEN 31, BJØRNSTAD, TUNE		TYPE 10 +
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP, TELEFON (069) 82 KLEPP	TEGN.	Mette Rønning	ERST. FOR
	GODKJ.		TEGN. NR. 18-2317 173802
	MÅL	1:100	
	DATO	23.5.73	ERST. AV

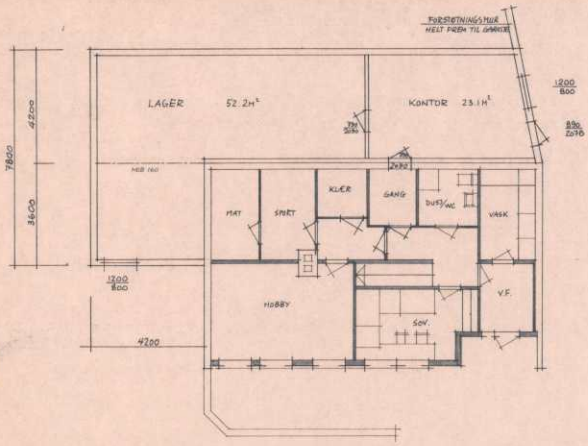
REV: PIPE-DIKS - MAT-ELER 3/2-73 AK
JF. SF. 45684 - 2872

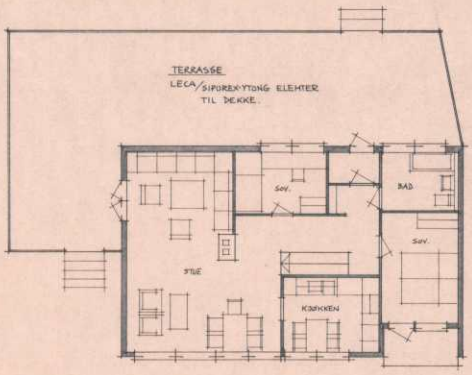
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

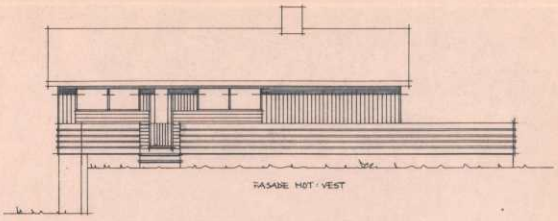


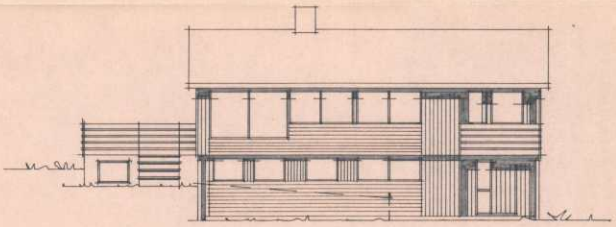
Totalt bruksareal Sokkeletasje:
153 m2

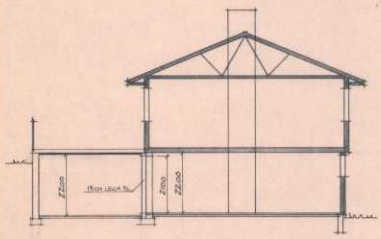
Dato: 20.08.2019
Plantegning endring
Iren Vestskogen
Sokkeletasje



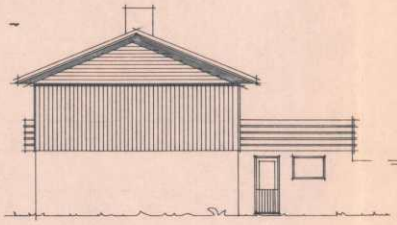




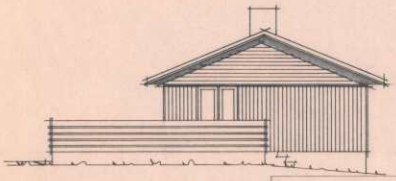




SNITT



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: SYD

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I TUNE
GODKJENT 5/22 1979 SAK NR. 5261/79

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

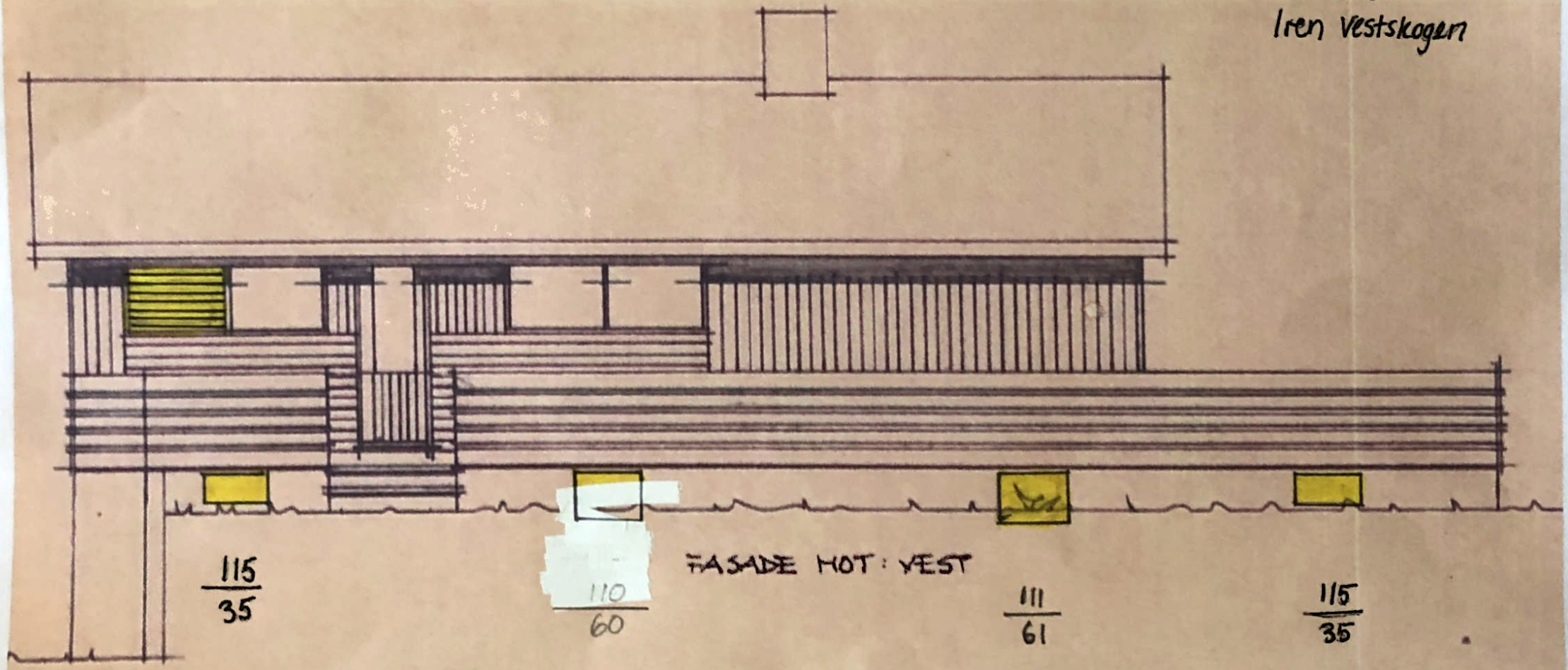
EGIL BERG

BRISKEVN. 31, BJØRNSTAD, TUNE.

LAGER- OG KONTORTILBYGG

TEGN.	U/S
KONTR.	
MÅL	1:100
DATO	28/6 - 79

Dato: 20.08.2019
Fasadetegning endring
mot vest
Iren Vestskogen



115
35

110
60

FASADE MOT: VEST

111
61

115
35

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2048/79
Adresse: Briskeveien 31
Dato: 11.03.2025
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



©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 11.03.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2048	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Briskeveien 31, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	13 416,72 kr
Eiendomsskatt	8 788,00 kr
Renovasjon	4 115,00 kr
Vann	9 363,31 kr
Sum	**35 683,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	1 stk	1 700,00 kr	1/1	0 %	1 700,00 kr	425,00 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	223 m3	26,94 kr	1/1	0 %	6 007,06 kr	6 007,06 kr
Forbruk avløp i fjor	223 m3	41,70 kr	1/1	0 %	9 299,10 kr	9 299,10 kr
Eiendomsskatt Bolig	2441200 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	8 788,00 kr	2 197,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr
Antatt forbruk vann i år	219 m3	26,94 kr	1/1	0 %	5 899,31 kr	1 474,82 kr
Antatt forbruk avløp i år	219 m3	44,92 kr	1/1	0 %	9 838,57 kr	2 459,65 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-241 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-6 491,94 kr	-6 491,95 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-241 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-10 049,70 kr	-10 049,70 kr
				Sum	**32 815,40 kr**	**7 277,23 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2048/79		
Utskriftsdato	11.03.2025	**Antall datasett**	19

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

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

3 Berørte datasett

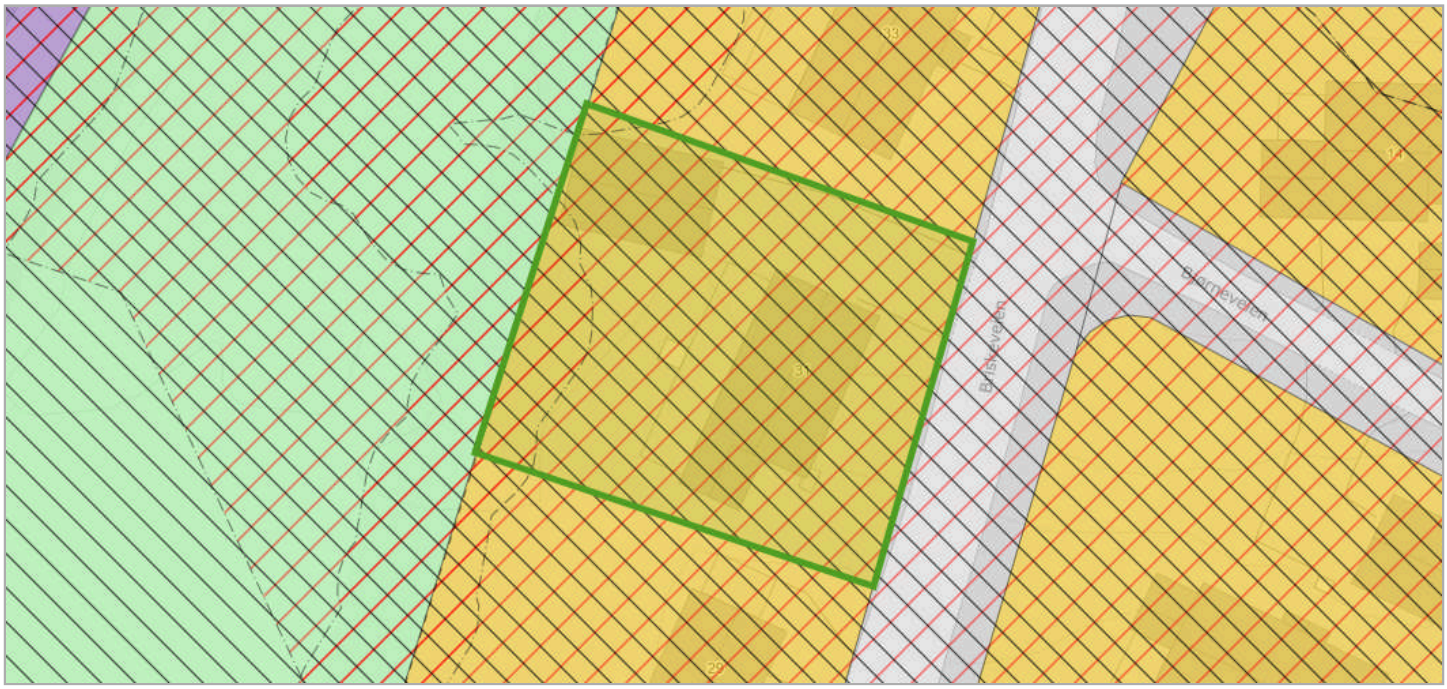
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

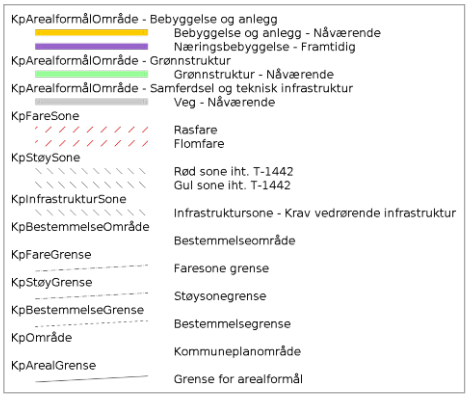
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

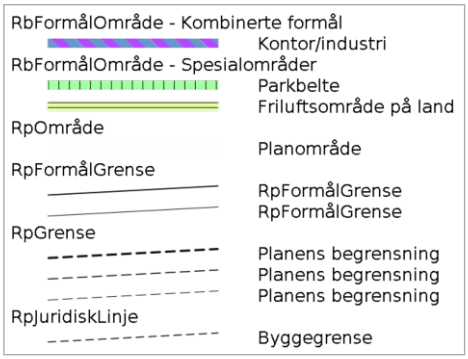
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21046	Del av nordre Bjørndstad (ind. omr.)	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21046)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
FO2	(613) Friluftsområde	-

Utskriftsdato: 11.03.2025

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.	2048	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	6283840357	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7050011	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Briskeveien 31, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6283840357.

BruksenhetId	26769706	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7050011	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Briskeveien 31, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.02.2019	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26769706

BruksenhetId	26769794	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7050038	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26769794.

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	885.5
Etablert dato	28.01.1991	Historisk oppgitt areal	1019
Oppdatert dato	17.01.2024	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	2048/79
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2048/79
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.06.2013 12.11.2013	11/07127		0105-Mnrmangler, 0105-2048/124, 2048/34, 2048/69, 2048/79, 2048/83, 2048/84, 2048/90, 2048/96, 2048/106, 2048/118, 2048/119, 2048/121, 2048/125, 2048/126
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	17.06.2013 19.11.2013	11/03549		2048/4 (-12965,5), 2048/125 (12965,5) 0105-Mnrmangler, 0105-2048/124, 2048/34, 2048/69, 2048/79, 2048/83, 2048/84, 2048/90, 2048/96, 2048/106, 2048/118, 2048/119, 2048/121, 2048/126
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.08.2011 27.09.2011	11/03549	Tinglyst 06.10.2011	2048/4 (-12966,1), 2048/125 (12966,1) 0105-Mnrmangler, 0105-2048/124, 2048/34, 2048/69, 2048/79, 2048/83, 2048/84, 2048/90, 2048/96, 2048/106, 2048/118, 2048/119, 2048/121
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.01.1991			2048/4 (-1019), 2048/79 (1019)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575377.75	616605.77	0	Ja	885.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN CATO AAS F030375*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRISKEVEIEN 31 1712 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)
VESTSKOGEN IREN F220377*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BRISKEVEIEN 31 1712 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Briskeveien 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2309 Bjørnstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7050011		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.02.1976
2	7050011	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	13.08.2021
3	7050038		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1976

1: Bygning 7050011: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.02.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	03.02.1976	03.02.1976
Data fra bygningsendring overført	18.08.2021	18.08.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Briskeveien 31	H0101	2048/79	172	8	4	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	91	0	91	0	0	0
U01	0	155	0	155	0	0	0

2: Bygningsendring 7050011-1: Ombygging, Ferdigattest 13.08.2021

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
Igangsettingstillatelse	27.08.2019	30.08.2019
Ferdigattest	13.08.2021	18.08.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Briskeveien 31	H0101	2048/79	0	3	2	2	

Etasjer

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

3: Bygning 7050038: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
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
Tatt i bruk	15.10.1976	15.10.1976

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2048/79	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

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

Utskriftsdato: 11.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2048	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Briskeveien 31, 1712 GRÅLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 885 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 885 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_Veg **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 881 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	97 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Delareal	881 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	885 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21046
Navn	Del av nordre Bjørndstad (ind. omr.)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/991/2146.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO2

Utskriftsdato: 11.03.2025

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.**	2048	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Briskeveien 31, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23109153	979	10.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	223

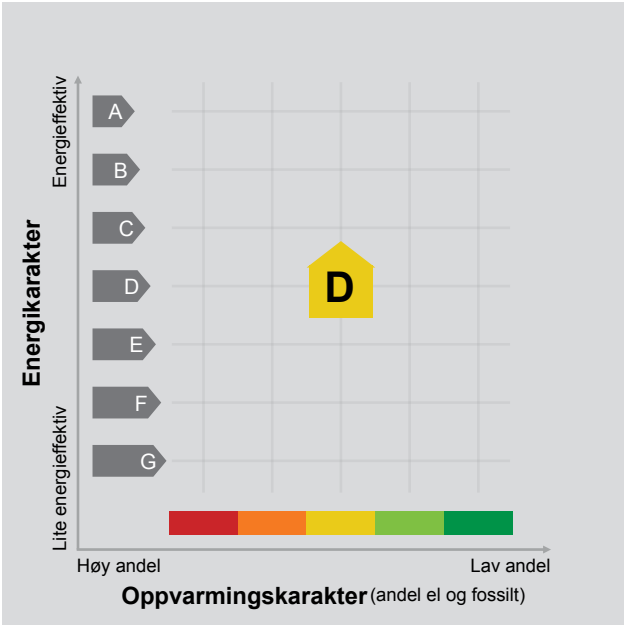
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Briskeveien 31
Postnummer	1712
Sted	GRÅLUM
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2048
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7050011
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79770
Dato	13.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 31 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

31 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Briskeveien 31

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	27 min 1.9 km	
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 371 elever, 18 klasser	20 min 1.5 km	
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 6.6 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heidenreich avd. Sarpsborg	14 min
Recharge Inspiria	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Deleveien 6 Linje 132	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	5 min 2.7 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 3.1 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	23 min
Coop Extra Grålum	24 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Stopp Tune	7 min
Grålum Apotek	24 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Briskeveien balløkke	3 min
Grålum barne- og ungdomsskole	23 min
SKY Fitness Grålum	17 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali	23 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

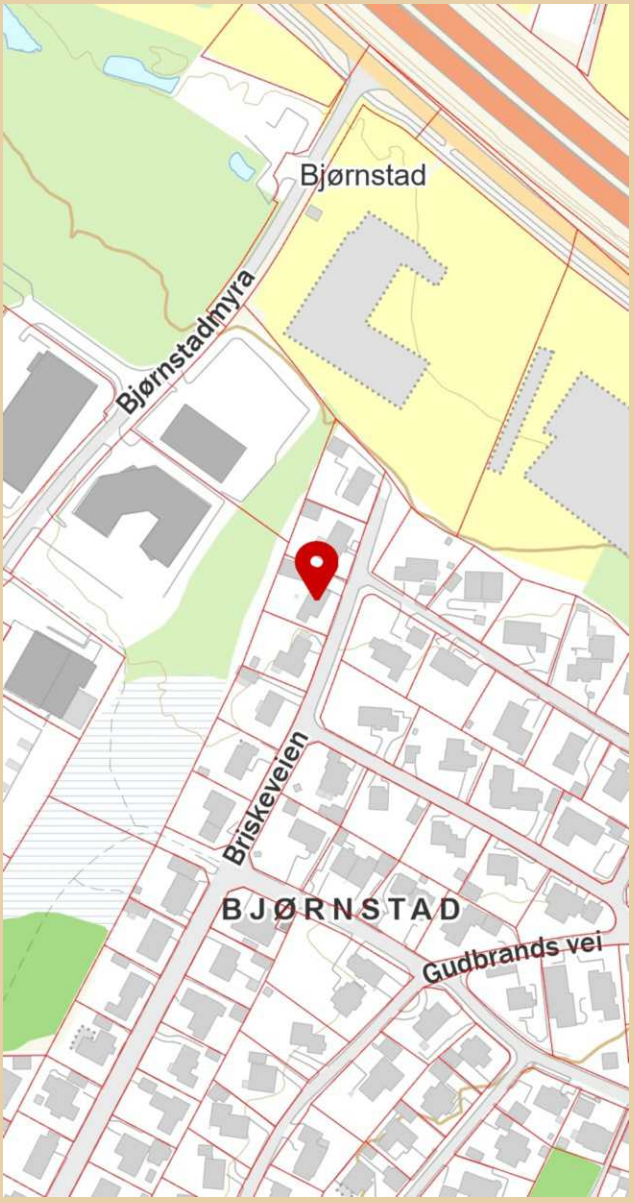
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

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 2024

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:
Briskeveien 31, 1712 Grålum
Gnr. 2048, Bnr. 79, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250045

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

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

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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