PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GAMLE KONGEVEI 42B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gamle Kongevei 42B

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	6 min 2.7 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.8 km
Greåker videregående skole 900 elever	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	18 min 1.7 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	21 min 1.8 km
Tyrihans barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 2.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	12 min
Coop Extra Grålum	12 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 2025

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	6 min
Grålum Apotek	12 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Grålum barne- og ungdomsskole	8 min
Tune banen	8 min
SKY Fitness Grålum	3 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali..	11 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

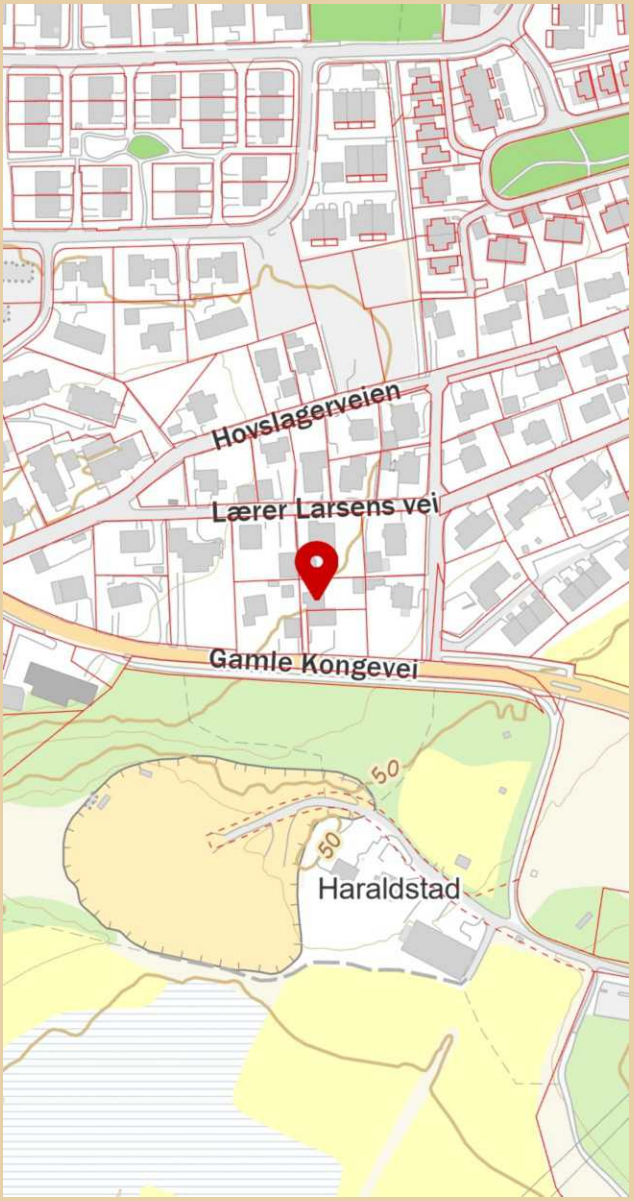
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

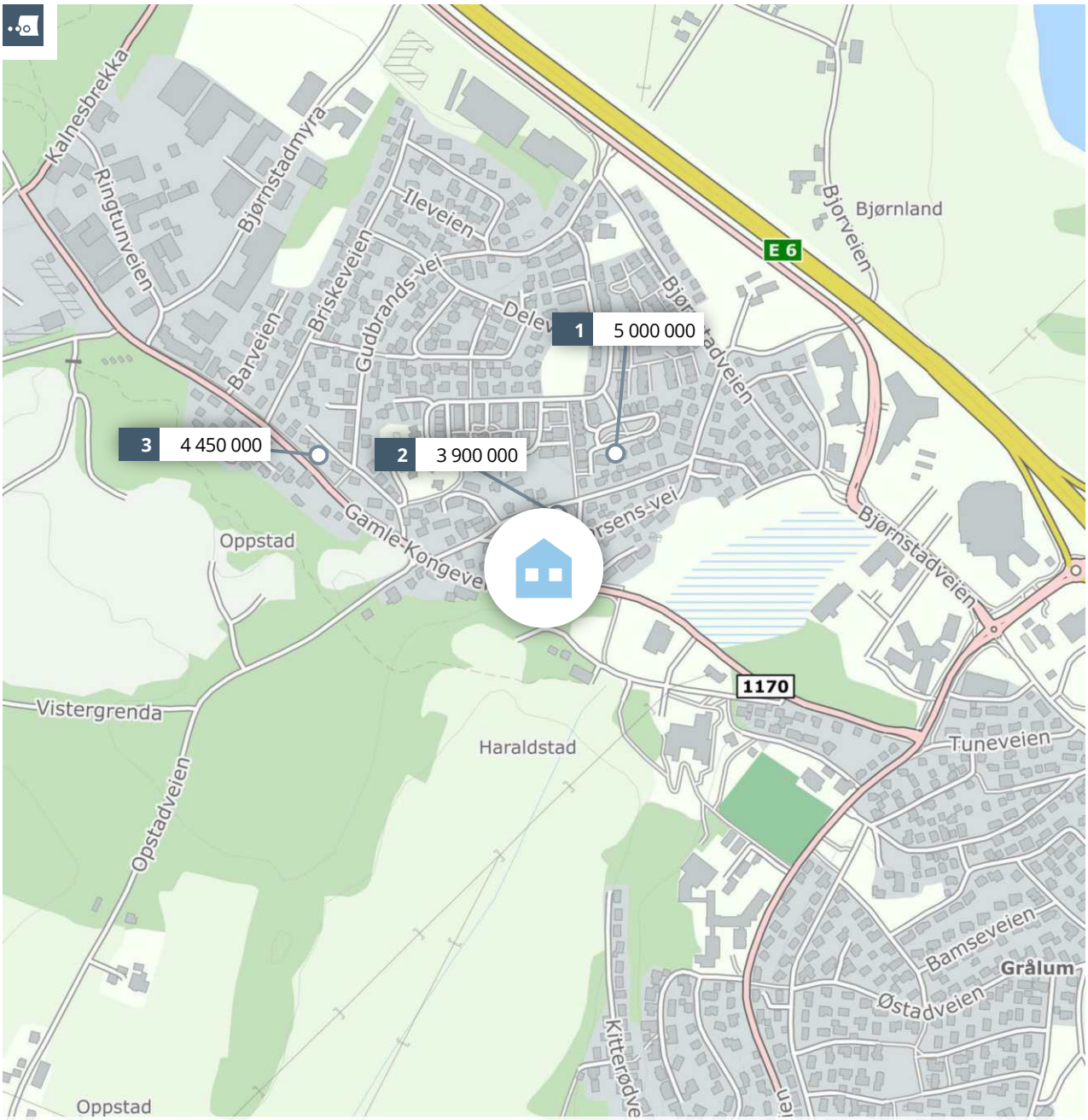
Gateparkering
Lett 86/100

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 2025



Meglers verdivurdering

GAMLE KONGEVEI 42 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 11.04.2025

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Kongevei 42 B, 1712 GRÅLUM

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 2047 BNR 26 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

3 750 000

-	3 750 000	26 786
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	0 m²	0 m²	59 m²	- m²	- m²
Tomt						514 m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstadtunet 27				03.02.2025	4 950 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**40 650**
	123 m²	2016	288 m²	3 sov						
2	Hovslagerveien 21				22.05.2023	4 300 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**30 000**
	130 m²	1956	553 m²	4 sov						
3	Moreneveien 3				05.09.2024	4 650 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**21 498**
	207 m²	1967	920 m²	3 sov						

Velkommen til denne halvparten av en tomannsbolig i Gamle Kongevei 42B!

Flytt rett inn i denne lekre boligen. Det er gjennomgående oppusset de siste årene med nyere kjøkken og bad og oppussede overflater i alle rom.

Boligen inneholder:
1.et.: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom
2.et.: Gang, 2 soverom, kontornisje, flere kott
Kjeller: Vaskerom, hobbyrom, lagringsrom

Eiendommen har en stor skjermet hage med både veranda tilknyttet huset og en frittliggende, overbygd uteplass.

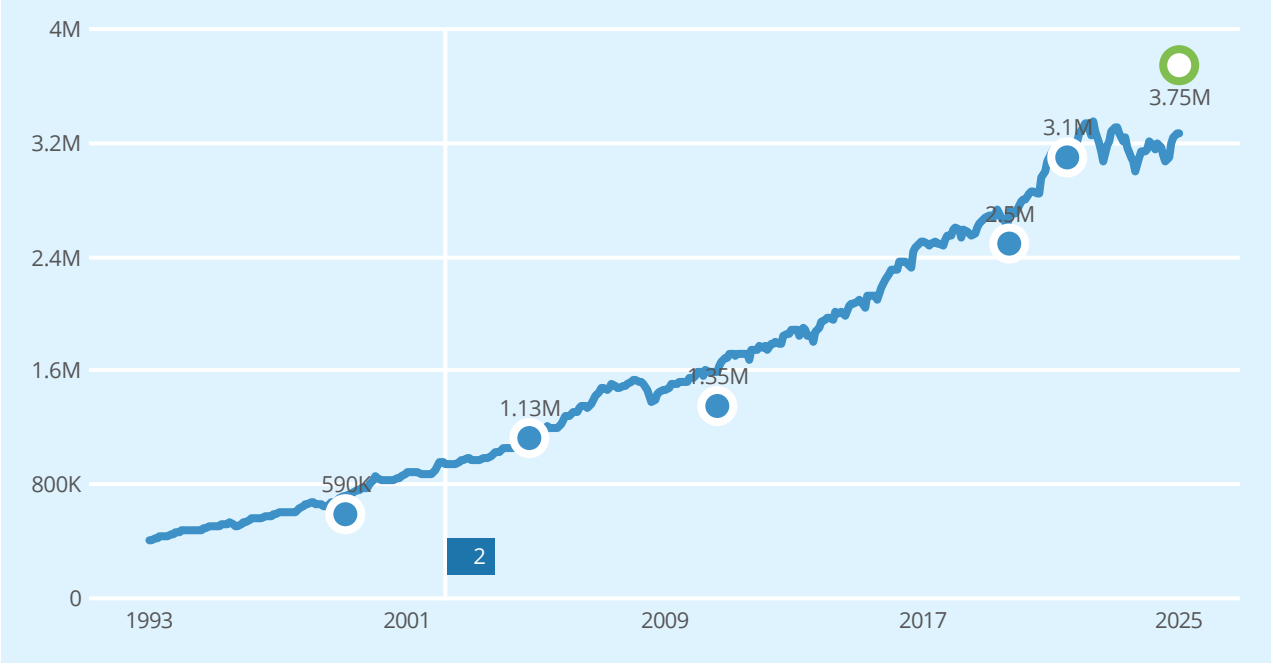
Det er kort gangavstand til både barneskole og ungdomsskole, samt butikker, turområder og treningsstudio. Sykehuset på Kalnes ligger en kort sykkeltur unna.

Kort fortalt:
-3 soverom
-Romslig stue
-Flislagt bad m/varmekabler
-Nyere kjøkken med integrerte hvitevarer
-Eget vaskerom i kjeller
-Varmepumpe
-Elbillader
-Kort gangavstand til barneskole og ungdomsskole

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2021	14.10.2021	16.12.2021	3 100 000	3 100 000	0	3 100 000	3
27.12.2019	15.01.2020	10.03.2020	2 400 000	2 500 000	0	2 500 000	
13.08.2010	02.12.2010	08.04.2011	1 420 000	1 350 000	-	1 350 000	
06.05.2004	16.02.2005	27.05.2005	1 000 000	1 130 000	-	1 130 000	
17.06.1999		17.06.1999	-	590 000	-	590 000	
17.03.1994		17.03.1994	-	300 000	-	300 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

20
tomannsboliger
til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

28
tomannsboliger
solgt

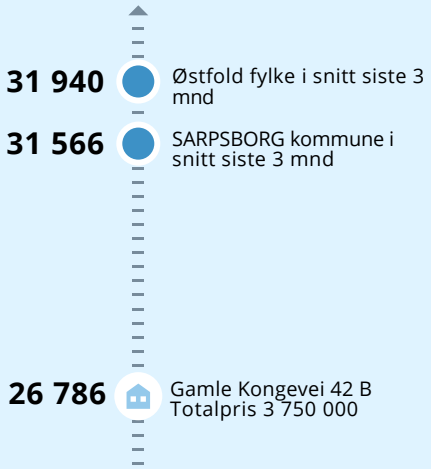


Solgt i snitt i løpet av

79
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Gamle Kongevei 42 B
1712 Grålum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/04/2025

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:2047, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	Sindre Tjørsvåg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	514 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	22 646,71 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.03.2025
Forutsetninger:	Vekslende vær på befaring. Dels regnvær. Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Sindre Tjørsvåg
Tilstede under befaringen:	Elise Hvidsten Tjørsvåg, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med grus i innkjørsel/gårdsplass. Partier med heller langs bygget samt plenarealer og varierende beplanting. Stor hage ved boligens østside.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i betong og det virker å være støpt gulv under entré og bad. Det er kjeller under original del av huset. Tilbygget soverom virker å stå på pilarer. Etasjeskille i betong mellom kjeller og 1.etasje. Antatt bjelkelag i stubbloftkonstruksjon under tilbygget soverom. Etasjeskille i tre mellom 1.etasje og 2.etasje. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde isolasjon kan forventes å være varierende. Vegger er kledd med liggende panel som opplyses å være montert mellom 2020 og 2022. I kjeller er det vinduer fra byggeår med enkle glass i trekarmer. Vinduer og balkong dører for øvrig med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 2020-22. Ytterdør fra 1996. Original del har saltak som er konstruert etter eldre prinsipper og med hovedsakelig lukkede konstruksjoner. Saltak på tilbygget soverom. Tak er tekket med betongtakstein over eldre undertak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand og store deler er fornyet innvendig i senere tid. Dagens og tidligere eier har også skiftet kledning og vinduer i senere tid. Det er påvist enkelte ufagmessige detaljer ved de fornyinger som er utført. Takkonstruksjon og tekking er eldre og har behov for fornying og utbedringer. Eventuell drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur kan anses som utgått på dato.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på bad og soverom i 1.etg.
-Elektriske ovner.
-Luft til luft varmepumpe fra 2018.

BRANNSIKKERHET:
-Det mangler røykvarslere i kjeller og 2.etg på befaring.
-Brannslukningsapparat plassert i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier og eiers representant
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
TRAPP/GANG 7,4m²: malt betong/plater, malt betong, fliser
VASKEROM 7,8m²: malt betong/plater, malt betong, fliser
2 BODER 12,2m² og 10,8m²: malt betong/plater, malt betong, fliser

1.etg:
ENTRÉ 2,1m²: malt platekledning/spiler, slett hvitmalt, laminat
TRAPP/GANG 8,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
BAD 4,5m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE 26,5m²: malt platekledning, takess, laminat
KJØKKEN 9,7m²: malt platekledning, slett malt, laminat
SOVEROM 12,8m²: malt platekledning/spiler, takess, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG 5,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
INNREDET ROM 3,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM VED TRAPP 9,0m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 11,8m²: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat

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 fornyet og funksjonelt, men med enkelte ufagmessige detaljer.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard.
-Hovedtrapp har ikke forskriftsmessig utformet rekkverk og mangler håndløper langs vegg.
-Kjellertrapp mangler rekkverk og håndløpere og har dels lav takhøyde.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll. Største avvik målt i tilbygget soverom.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.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.

VASKEROM:
-Rommet i kjeller som benyttes som vaskerom er ikke et våtrom. Rommet har sluk som lekkasjeskiring, men har ikke vanntett gulv og vanntett våtsoner på vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og eiers representant opplyser om:

2020/21:
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag. Utført av tidligere eier.
-Kledd om yttervegg og skiftet vinduer ved inngangssiden. Utført av tidligere eier.

2021:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Utført på egeninnsats.

2021/22:
-Skiftet vinduer og kledd om vegger i 1.etg og 2.etg med unntak av på inngangssiden. Utført på egeninnsats.
-Fornying av store deler av innvendige overflater i 1.etg og 2.etg. Utført på egeninnsats.

2023/24:
-Oppført veranda. Utført på egeninnsats.

2024/25:
-Lagt fliser på gulv i kjeller. Utført på egeninnsats.
-Montert brukt innredning på vaskerom. Utført på egeninnsats.

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
Kjeller	42				16	26
1.Etasje	68			59	68	
2.Etasje	30				30	
SUM BYGNING	140			59	114	26
SUM BRA	140					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang, vaskerom, 2 boder.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, bad, stue, kjøkken, soverom.
2.ETASJE: trapp/gang, 2 soverom, innredet rom.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 1,94-2,03 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,10.2,42 meter.
Takhøyde 2.etg: 0,60-2,25 meter.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

10/04/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

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 betong og det virker å være støpt gulv under entré og bad. Det er kjeller under original del av huset. Tilbygget soverom virker å stå på pilarer.

Merknader:
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje pga avflassing og avskalling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til fuktopptrekk i betong og overliggende konstruksjoner.
-Det ble målt større lokale skjevheter på gulv i tilbygget soverom og dette indikerer svekkelse i fundamenter. Ytterligere undersøkelser og oppretting kan påregnes.
-Med unntak av litt grunnmursplast ved entré/bad så er det ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering. Eventuell drenering og utvendig fuktsikring fra byggeår kan anses å ha utløpt forventet levetid og kan ikke garanteres å være fullt funksjonell.
-Der det er synlig grunnmursplast så er denne lagt feil vei slik at det ikke er luft mellom denne og muren. Plasten er heller ikke klemt i toppen og vann kan trenge inn mellom plast og mur.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er et dels åpent kryp rom under tilbygget soverom. Her er det ikke god inspeksjonsmulighet da dette ligger nære terreng.

Merknader:
-Konstruksjoner som ligger nære terreng har økt risiko for fuktpåkjenning og følgelig skader og tiltak for å sikre bortledning av overflatevann er vesentlig.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger heller, plen og jordmasser inntil bygget. Enkelte taknedløp leder vann ut på terreng nære bygget.

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.

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 oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde isolasjon kan forventes å være varierende. Vegger er kledd med liggende panel som opplyses å være montert mellom 2020 og 2022.

-Kledning fremstår funksjonell og normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-Musebånd bak kledning ligger delvis ikke tett mot kledning og det er risiko for at mus kan trenge inn.
-På deler av vegger er det begrenset luftespalte i bunnen bak kledning. God lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

©mstr.no

www.bmtf.no

I kjeller er det vinduer fra byggeår med enkle glass i trekarmer.
Vinduer og balkong dører for øvrig med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 2020-22. Ytterdør fra 1996.

-Vinduer og balkongdører i 1.etg og 2.etg fungerer normalt ved åpning/lukking
-Vinduer og balkongdører i 1.etg og 2.etg har karmer, rammer og øvrig trevirke som fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:
-Vinduer i kjeller har slitasje, nedsatt funksjon og er modne for utskifting.
-Ytterdør har sprekker og noe svelling og avflassing. Det mangler beslag under døren og her kan vann trenge inn.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av enkelte vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Beslag under vinduer mangler oppdrett på ender og på sider bak kledning. Dette gir økt risiko for vanninntrengning.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Original del har saltak som er konstruert etter eldre prinsipper og med hovedsakelig lukkede konstruksjoner. Saltak på tilbygget soverom.

Merknader:
-Original takkonstruksjon er begrenset ventilert og dette kan føre til begrenset opptørking av eventuell fukt/kondens som kan oppstå i konstruksjonen. Tilbygg har spalter i takutstikk, men ingen inspeksjonsmulighet for kontroll av tilstand og funksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Det er synlig misfarging og fuktpåkjenning på trevirket ved pipe, gjennomføringer og stedvis ellers. Utettheter i utvendig tetting samt begrenset ventilering er ofte årsak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

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

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak og lekter på original del er eldre enn taksteinen. Taket er tekket med betongtakstein. Inspisert fra tak over entré og bad. Undertegnede har tidligere inspisert taket i forbindelse med en skade.

Merknader:
-Undertaket og lekter på original del er eldre enn trekkingen og har utløpt forventet brukstid. Dette kan ikke garanteres å være tett og det er tidligere påvist lekkasjer hvor eventuelle utbedringer ikke er kjent.
-Pipebeslag ligger ikke godt mot takstein og her kan vann trenge inn.
-Takrenner og øvrige beslag har slitasje og deformasjoner. Funksjon er redusert.
-Vindskier er modne for utskifting.
-Mønepanner er ikke festet og kan falle ned ved kraftig vind. Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Takstein har slitt toppsjikt og en del mose. Motstandsdyktighet mot vann er redusert.
-Det kan påregnes rehabilitering av taktekking og underliggende konstruksjon.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik og tilstand er beskrevet sammen takkonstruksjon og trekking. Hovedsakelig lukkede konstruksjoner, men inspeksjonsmulighet fra nedfellbar luke og stige i 2.etg. Loft over tilbygg har ikke adkomst.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det ble observert misfarging på trevirke som ofte kommer av kondens etter luftlekkasjer fra oppvarmet rom pga utett eller manglende dampsperre samt begrenset ventilering. Bør holdes ved tilsyn og utbedringer kan utføres ved ytre tiltak, men dampsperre må legges fra oppvarmet rom.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

TERRASSE VED INNGANG 14m²:
Terrasse i impregnert trevirke som ligger nære terreng med ukjent løsning for fundamentering, men fremstår stabil. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

VERANDA 45m²:
Utgang fra stue og soverom samt adkomst fra trapp fra bakkeplan til veranda som er anlagt på støpte fundamenter og innfestet i bygget. Fremstår stabil, men utkragning ytterst i bjelkelag er kan føre til nedbøyning over tid. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:
TERRASSE VED INNGANG:
-Trapp ved inngang mangler håndløpere og fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Trevirket trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann slik at råteskader forebygges.
VERANDA:
-Liggende spiler på rekkverket har større avstand enn anbefalt og dette kan føre til klatring på rekkverk og følgelig fallskader.
-Trevirket trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann slik at råteskader forebygges.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.
-Dør og omramming i våtsone har ikke synlige fuktskader. Plassert så vidt innenfor våtsone.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant og høyskap på siden
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader: -Himling har noe ufagmssig utførelse som kommer til syne ved skjolder i overflate. Hovedsakelig estisk konsekvens

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Fliser på gulvet.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne og vann renner til sluk ved spyling her.
-Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader: -Det registreres bom under flis ved dusjhjørne uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Gulv ved dør ligger 5mm lavere enn kant ved nedsenket dusjhjørne. Vann kan renne mot døren.
-Når gulv utenfor dusjens nedslagsfelt ikke har fallfohold på minst 1:100 så skal det ikke være motfall fra sluk i tillegg til at membran går 15mm over ferdig gulv ved dør. Ingen av disse er oppfylt og krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Det er fremvist produktdokumentasjon for membran, men det er ikke fremvist dokumentasjon for fagmessig utført membran/tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
-Ved hullboring så ble det observert plast mot plater på baderomsiden. Dette betyr at del av veggen er lukket mellom to tette sjikt og dette gir risiko for innkapsling av fukt som kan gi skader over tid.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

-Kjøkkeninnredning har mørke fronter med imitert trestruktur. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, stekeovn, Micro, platetopp og oppvaskmaskin
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår hovedsakelig med normal alder- og bruksslitasje.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Noe påbegynt svelling under benkeplaten ved oppvaskmaskinen. Bør forsegles/sikres bedre mot damp og annen fuktpåvirkning.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malt betong på vegger mot terreng. Malt plater på deler av innervegger. Malt betongdekke i himling.

Merknader:
-Det observeres stedvis avflassing og saltutslag på vegger. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk i betong pga manglende eller nedsatt funksjon for utvendig fuktsikring.
-Det er ikke ventiler i vegger til tilførsel av luft og luftgjennomstrømning. Vaskerom har ikke tilfredsstillende avtrekk. Forholdene kan bidra til fuktigere forhold enn optimalt i kjeller.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser på gulv i kjeller.

Merknader:
-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.
-Fliser har i fagmessig utførelse som kommer til syne ved høydeforskjell mellom fliser og varierende fuger. En sprukket flis observert i den ene boden. Det er bom/hulrom under flere fliser og dette gir risiko for ytterligere oppsprekking.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppofrede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling utføres derfor ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av blast og støpejern.

-Stoppekran plassert i kjeller. Fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå.
-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenkoblinger og føre til lekkasjer. På badet ligger vannrør i yttervegg og dette gir risiko for frost og lekkasjer.
-Stoppekran har rust og bør skiftes før funksjon blir nedsatt.
-Det ligger eldre støpejernsrør og sluk i kjellergulv og disse kan anses å ha utløpt forventet brukstid og optimal funksjon og tetthet kan ikke garanteres.
-Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er fuktsikret. God fuktsikring av denne er viktig for å unngå fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1992

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992. Plassert i vaskerom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2018.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig tilførsel av friskluft. Avtrekksvifte montert på badet.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i de fleste oppholdsrom med unntak av ett soverom i 2.etg og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1967

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.11.2015
-Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret

Samsvarserklæring fremvist for:
-Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon av det elektriske anlegget. Ny 15A kurs til varmepumpe, montering av 15A jordfeilautomat på varmepumpe kurs og 2 polet sikkerhetsbryter v/ utedel,montering av 10A jordfeilautomat på kurs til BAD for å få plass i sikringsskap, montering av ny samleskinne i sikringsskap på øverste rad, montering av varmepumpe Mitsubishi Kaiteki 6600. Ikke rørt nederste sikringsrekke i sikringsskap, kun rekkenummer 1. Ny kurs til varmepumpe er lagt etter NEK 400:2014, arbeid i sikringsskap er etter FEB 88, dette på grunn av ASD deksling i tavle, samt ikke jordfeilbrytere på samtlige kurser. Utført av Lyn Elektro AS, datert 06.09.2018.

-Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon av det elektriske anlegget. Tilkobling av ny stiger 32 A til skap i lysthus, tilkobling av jacuzzi kar. Tilkobling av boblekar. Utført av Lyn Elektro AS, datert 13.06.2019.

-Oppussing av enebolig: Soverom 1. etg: Lagt ny varmefolie i gulv med ny termostat. Byttet ut stikkontakter og montert ny taklampe. Utvendig: Opplegg og montering av ny tesla-elbillader med forankoblet C20 jordfeilautomat. Opplegg og montasje av nytt stikk utvendig ved terrasse og 2 nye utelamper ved terrasse. Frakobling og tilkobling av utedel for varmepumpe i forbindelse med flytting. Kjeller: Byttet ut kabling, stikk og lamper, økt kurs for kjeller til 16A jordfeilautomat. Bad: Montasje av nytt jordet stikk, nye spotter, ny dimmer, ny avtrekksvifte, nytt punkt for lys i speil og ny termostat tilkoblet eksisterende varmekabel. Røranlegg lagt av kunde selv etter veiledning. 2. etg og gang: Opplegg av nytt skjultanlegg med nye stikkontakter med jord, brytere/dimmere og stikkontakter/punkter for tilkobling av taklamper. Byttet kurssikring til 16A jordfeilautomat. Røranlegg lagt av kunde selv etter veiledning. Utført av Caverion Norge AS, datert 29.01.2024

Merknader:
-Det er ikke tett rundt alle innføringer i sikringsskapet.
-Det ble observert stedvis løse kabler.
-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. Anleggets komplette historikk etter 1.1.1999 er ukjent.
-Det foreligger en tilsynsrapport med avvik som ikke er utbedret etter siste el-tilsyn.
-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 tegninger fra byggesaksarkivet så er det utført endringer som kan anses som søknadspliktige.
-Veranda er større enn hva som er vist på tegninger og har størrelse og utforming som tilsier at dette er søknadspliktig.
-Karnapp er ikke vist på tegninger og en søknadspliktig fasadeendring.
-Vaskerom i kjeller er ikke vist på tegninger og dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Takhøyde på minst 2,0 meter må etableres ved eventuell søknad om bruksendring.
-Innredet rom uten vindu i 2.etg benyttes som kontor, men er opprinnelig tegnet som bad. Bruk som kontor, soverom eller annet varig opphold gjør at det må etableres vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger kun ferdigattest for et tilbygg fra 1977.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1999.

SIKKERHET:
-Det kan ikke verifiseres eller garanteres at boligen er skilt mot Gamle Kongevei 42 A med konstruksjoner som gir tilfredsstillende sikring mot brannspredning i henhold til gjeldene krav i teknisk forskrift.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer kan oppholde seg på undersiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje pga avflassing og avskalling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til fuktopptrekk i betong og overliggende konstruksjoner. -Det ble målt større lokale skjevheter på gulv i tilbygget soverom og dette indikerer svekkelse i fundamenter. Ytterligere undersøkelser og oppretting kan påregnes. -Med unntak av litt grunnmursplast ved entré/bad så er det ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering. Eventuell drenering og utvendig fuktsikring fra byggeår kan anses å ha utløpt forventet levetid og kan ikke garanteres å være fullt funksjonell. -Der det er synlig grunnmursplast så er denne lagt feil vei slik at det ikke er luft mellom denne og muren. Plasten er heller ikke klemt i toppen og vann kan trenge inn mellom plast og mur.
1.2	Krypekjeller
	-Konstruksjoner som ligger nære terreng har økt risiko for fuktpåkjenning og følgelig skader og tiltak for å sikre bortledning av overflatevann er vesentlig.
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.
2.1	Yttervegger
	-Musebånd bak kledning ligger delvis ikke tett mot kledning og det er risiko for at mus kan trenge inn. -På deler av vegger er det begrenset luftespalte i bunnen bak kledning. God lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer i kjeller har slitasje, nedsatt funksjon og er modne for utskifting. -Ytterdør har sprekker og noe svelling og avflassing. Det mangler beslag under døren og her kan vann trenge inn. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av enkelte vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Beslag under vinduer mangler oppdrett på ender og på sider bak kledning. Dette gir økt risiko for vanninntrengning.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Original takkonstruksjon er begrenset ventilert og dette kan føre til begrenset opptørking av eventuell fukt/kondens som kan oppstå i konstruksjonen. Tilbygg har spalter i takutstikk, men ingen inspeksjonsmulighet for kontroll av tilstand og funksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Det er synlig misfarging og fuktpåkjenning på trevirket ved pipe, gjennomføringer og stedvis ellers. Utettheter i utvendig tetting samt begrenset ventilering er ofte årsak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det ble observert misfarging på trevirke som ofte kommer av kondens etter luftlekkasjer fra oppvarmet rom pga utett eller manglende dampsperre samt begrenset ventilering. Bør holdes ved tilsyn og utbedringer kan utføres ved ytre tiltak, men dampsperre må legges fra oppvarmet rom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE VED INNGANG: -Trapp ved inngang mangler håndløpere og fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Trevirket trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann slik at råteskader forebygges. VERANDA: -Liggende spiler på rekkverket har større avstand enn anbefalt og dette kan føre til klatring på rekkverk og følgelig fallskader. -Trevirket trenger overflatebehandling for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann slik at råteskader forebygges.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er fremvist produktdokumentasjon for membran, men det er ikke fremvist dokumentasjon for fagmessig utført membran/tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres. -Ved hullboring så ble det observert plast mot plater på baderomsiden. Dette betyr at del av veggen er lukket mellom to tette sjikt og dette gir risiko for innkapsling av fukt som kan gi skader over tid.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

	-Det observeres stedvis avflassing og saltutslag på vegger. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk i betong pga manglende eller nedsatt funksjon for utvendig fuktsikring. -Det er ikke ventiler i vegger til tilførsel av luft og luftgjennomstrømning. Vaskerom har ikke tilfredsstillende avtrekk. Forholdene kan bidra til fuktigere forhold enn optimalt i kjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-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. -Fliser har i fagmessig utførelse som kommer til syne ved høydeforskjell mellom fliser og varierende fuger. En sprukket flis observert i den ene boden. Det er bom/hulrom under flere fliser og dette gir risiko for ytterligere oppsprekking.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da rør ikke er ført til fordelingsskap med avløp til våtrom. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner kan oppstå. -Det ble påvist stedvis mangelfull festing av vannrør og dette kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke sammenkoblinger og føre til lekkasjer. På badet ligger vannrør i yttervegg og dette gir risiko for frost og lekkasjer. -Stoppekran har rust og bør skiftes før funksjon blir nedsatt. -Det ligger eldre støpejernsrør og sluk i kjellergulv og disse kan anses å ha utløpt forventet brukstid og optimal funksjon og tetthet kan ikke garanteres. -Det er ikke dokumentert hvordan innebygget toalettsisterne er fuktsikret. God fuktsikring av denne er viktig for å unngå fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i de fleste oppholdsrom med unntak av ett soverom i 2.etg og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertaket og lekter på original del er eldre enn trekkingen og har utløpt forventet brukstid. Dette kan ikke garanteres å være tett og det er tidligere påvist lekkasjer hvor eventuelle utbedringer ikke er kjent. -Pipebeslag ligger ikke godt mot takstein og her kan vann trenge inn. -Takrenner og øvrige beslag har slitasje og deformasjoner. Funksjon er redusert. -Vindskier er modne for utskifting. -Mønepanner er ikke festet og kan falle ned ved kraftig vind. Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg. -Takstein har slitt toppsjikt og en del mose. Motstandsdyktighet mot vann er redusert. -Det kan påregnes rehabilitering av taktekking og underliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Gulv ved dør ligger 5mm lavere enn kant ved nedsenket dusjhjørne. Vann kan renne mot døren. -Når gulv utenfor dusjens nedslagsfelt ikke har fallfohold på minst 1:100 så skal det ikke være motfall fra sluk i tillegg til at membran går 15mm over ferdig gulv ved dør. Ingen av disse er oppfylt og krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke oppfylt. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250053

Selger 1 navn
Sindre Tjørsvåg

Gateadresse
Gamle Kongevei 42B

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 710322

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

Beskrivelse: Det er et lite motfall fra dusjsonen, dette er så lite at vannet vil renne til sluk før det renner over ved terskelen

Document reference: 193250053

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I Desember 2021 ble hele badet revet, gulvet ble rettet av på nytt. Det er lagt Tetti våtromsplater på veggene med helsmurt smøremembran fra Mapei på alle vegg er og gulv. det er lagt nye rør i rør og satt inn en innebygget sisterne.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt Tetti våtromsplater på veggene med helsmurt smøremembran fra Mapei på alle vegg er og gulv. Alle gjennomføringer er sikret med mansjetter og det ble lagt ny membran rundt sluket.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble lagt nye rør i rør til badet for kalt og varmtvann på badet. Dette har nå holdt tett i 3,5 år uten problemer. det har også blitt satt inn nye samlestokk for varmtvann og kaldt vann i kjelleren samt montert frostfri utekran. Det eneste problemet jeg har opplevd et at når det bikker -20 grader har vannet i veggen vist antydninger til å fryse om det blir stillestående for lenge. det har også blitt lagt opp vann til vask og vaskemaskin i kjelleren på vaskerommet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er salt utslag på kjeller veggene, det har også vært lekkasje rundt vinduet i kjelleren ved trappen ned. Dette har ikke vært noe problem etter at tak nedløpet ble flyttet til den andre siden av soverommet og bort fra hjørnet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke annet en det som skal ha vært utbedret av tidligere eier på taket rundt pipen.

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: Det er noe skjevhet i gulvene og veggene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Caverion: Oppussing av enebolig: Soverom 1. etg: Lagt ny varmefolie i gulv med ny termostat. Byttet ut stikkontakter og montert ny taklampe. Utvendig: Opplegg og montering av ny tesla-elbillader med forankoblet C20 jordfeilautomat. Opplegg og montasje av nytt stikk utvendig ved terrasse og 2 nye utelamper ved terrasse. Frakobling og tilkobling av utedel for varmepumpe i forbindelse med flytting. Kjeller: Byttet ut kabling, stikk og lamper, økt kurs for kjeller til 16A jordfeilautomat. Bad: Montasje av nytt jordet stikk, nye spotter, ny dimmer, ny avtrekksvifte, nytt punkt for lys i speil og ny termostat tilkoblet eksisterende varmekabel. Røranlegg lagt av kunde selv etter veiledning. 2. etg og gang: Opplegg av nytt skjultanlegg med nye stikkontakter med jord, brytere/dimmere og stikkontakter/punkter for tilkobling av taklamper. Byttet kurssikring til 16A jordfeilautomat. Røranlegg lagt av kunde selv etter veiledning. Din Elektroparner: Utbedret hengende punkter fra elkontroll 09.11.2015, fikset hull i sikringskap, fikset feilmontert jording ved vannmåler og satt inn ny jordingsskinne. Dokumentasjon på jobben til Din Elektropartner vil fremlegges ved overtagelse av huset eller på forespørsel da dette ikke er klart i skrivende stund

Arbeid utført av: Caverion og Din Elektropartner

Filer

Document reference: 193250053

Caverion.pdf

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

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til annet en tilsynet som ble utført i 2016

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert Elbil lader sommeren 2022 av caverion

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

Beskrivelse: Det ble lagt flis i kjelleren, dette ble påbegynt i 2022 og ferdig med det siste rommet i 2025, det har blitt installert kjøkkeninnredning på på vaskerommet dette inkludert opplegg for vask og vaskemaskin. Det ble byttet kledning, og de ytterste 5 cm isolasjon pluss 8 stk vinduer og 2 stk balkongdører sommeren 2022. da ble det også byttet kledning på 80% av huset som ikke allerede var byttet. pluss ny vindduk der det var behov for dette. Sommeren 2023 ble det bygget ny terasse. Sommeren 2024 ble det bygget rekkverk på terassen og ny trapp ned til hagen. Det har blitt lagt nytt gulv i alle rom uten om kjøkkenet siden Desember 2021, det har også blitt lagt laminat i trapp. Flere av veggene i huset har blitt plateslått med nye slette plater på utsiden av eksisterende panel/plater.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det ble lagt flis i kjelleren, dette ble påbegynt i 2022 og ferdig med det siste rommet i 2025, det har blitt installert kjøkkeninnredning på på vaskerommet dette inkludert opplegg for vask og vaskemaskin. Det ble byttet kledning, og de ytterste 5 cm isolasjon pluss 8 stk vinduer og 2 stk balkongdører sommeren 2022. da ble det også byttet kledning på 80% av huset som ikke allerede var byttet. pluss ny vindduk der det var behov for dette. Sommeren 2023 ble det bygget ny terasse. Sommeren 2024 ble det bygget rekkverk på terassen og ny trapp ned til hagen. Det har blitt lagt nytt gulv i alle rom uten om kjøkkenet siden Desember 2021, det har også blitt lagt laminat i trapp. Flere av veggene i huset har blitt plateslått med nye slette plater på utsiden av eksisterende panel/plater.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 193250053

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: 193250053

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Tjørsvåg	7e20432530d0448337c5db f2d9efb3ce7627ab0c	07.04.2025 20:14:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250053

- 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

Grunnkart

Eiendom: 2047/26
Adresse: Gamle Kongevei 42B
Dato: 03.04.2025
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



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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.04.2025 15:31

Eiendom 3105-2047/26 Solstad 2

Bruksnavn	Solstad 2				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.11.1949	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	559,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2047	Beregnet areal	514,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	26	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gamle Kongevei 42B	1712 Grålum	Bjørnstad	Grålum	Tune

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.11.1949	Skylddeling	3105-2047/26	Mottaker	1146
		3105-2047/9	Avgiver	-1146
20.07.1993	Kart- og delingsforretning	3105-2047/171	Mottaker	586,8
		3105-2047/26	Avgiver	-586,8
03.09.2013	Oppmålingsforretning	3105-2047/31	Berørt	0
		3105-2047/34	Berørt	0
		3105-2047/26	Berørt	0
		3105-2047/36	Berørt	0
		3105-505/16	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-2047/26	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2047/26	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

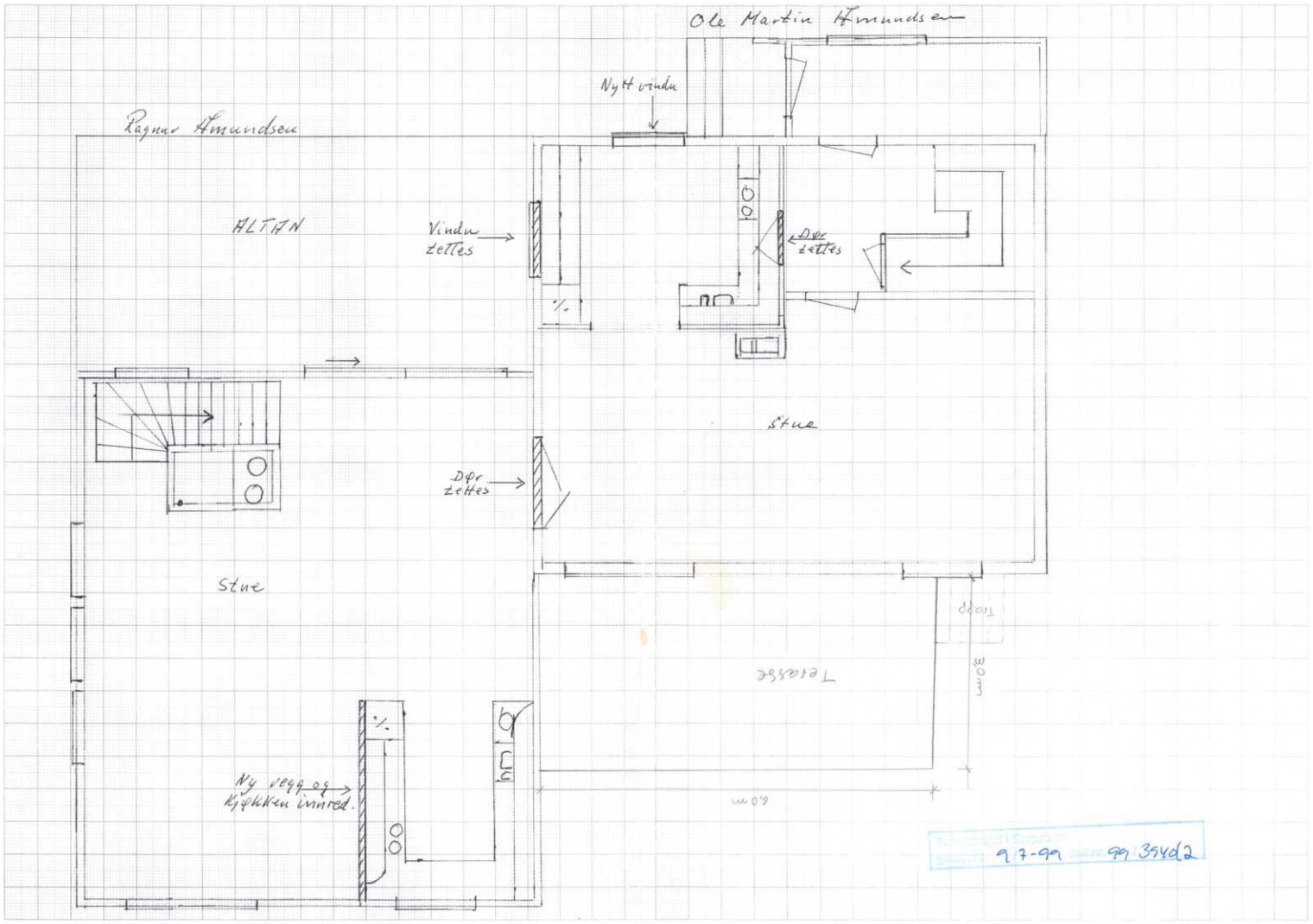
Bygningsnr	7051956			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.09.1966	Areal, bolig (bruk/brutto)	138/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1967	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	138/0	Energikilde	Olje/parafin/fl.brensel, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	138	3	1	1	Kjøkken

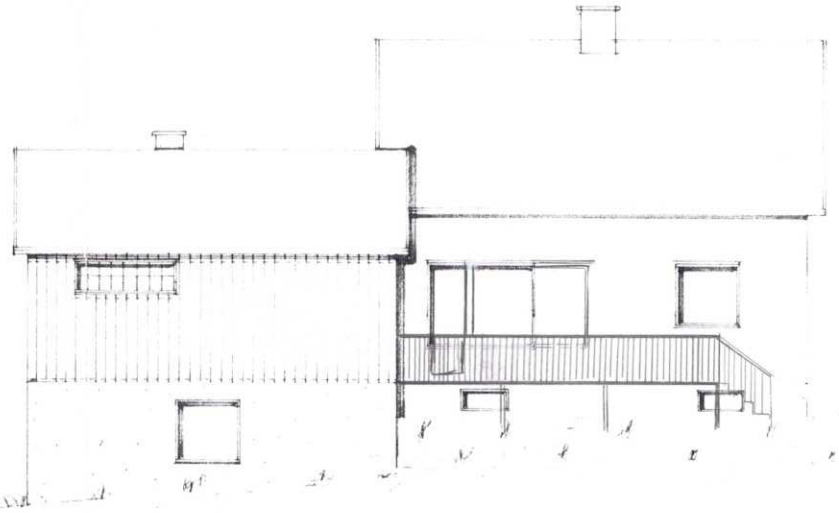
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	67/0	0/0	67/0
H02	Hovedetasje	0	30/0	0/0	30/0
K01	Kjelleretasje	0	41/0	0/0	41/0

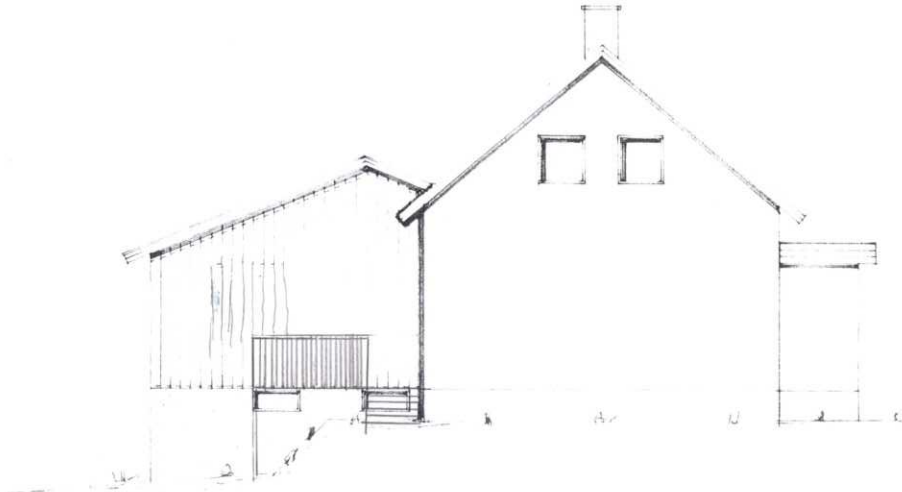

Ole Martin Hmundsen
Nytt vindu
Ragnar Hmundsen
ALTAN
Vindu tettes
Dør tettes
Stue
Dør tettes
Stue
Ny vegg og kjøkken innred.
97-99
99 354d2



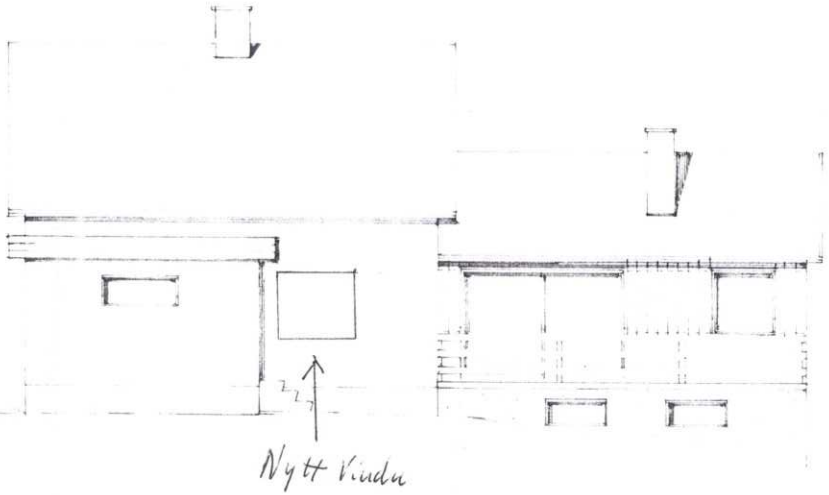
SØR



ØST



NORD



VEST

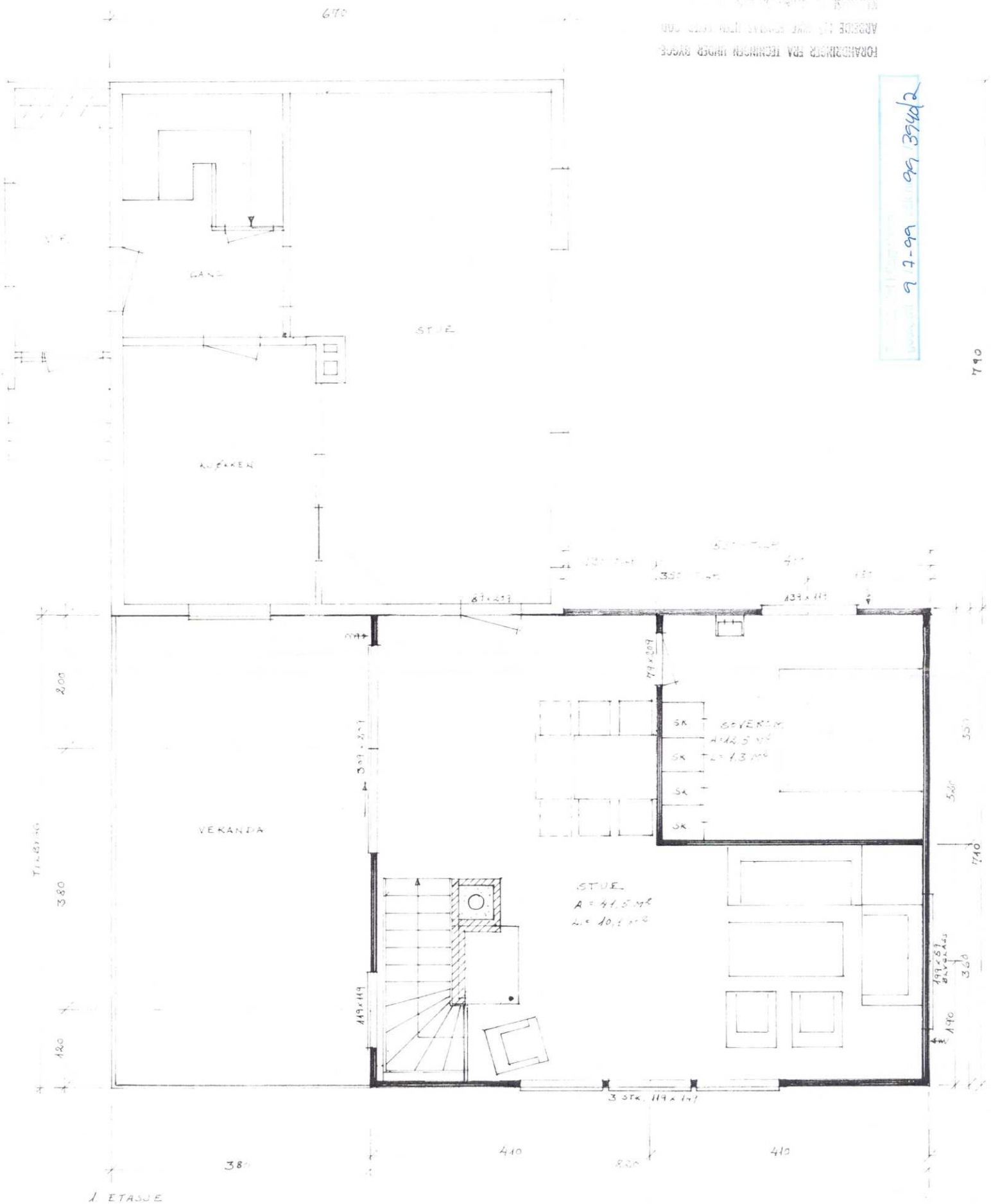
9-7-99 99 3960/2

GENERASJONSBOLIG
GARASJE FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M.FAM.
1:50
JUNE 1977

1:100

Byggnings- og reguleringssjefen i Tune 4/3-77

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN MÅ IKKE GJØRES UTEN SKRIFTLIG TILLATELSE FRA BYGNINGSMYNDIGHETEN

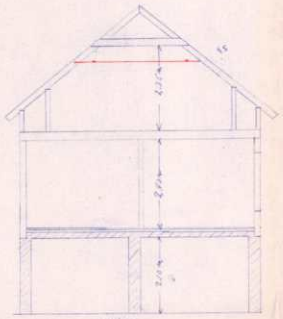


1. ETASJE

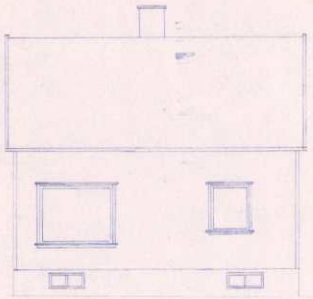
TILBYGG - ~~HYBELLEILIGHET~~ GENERASJONSBOLIG / GARASJE FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M/FRUE, OPSTADV. 203, 1713 GRÅLUM

MÅL = 1:50

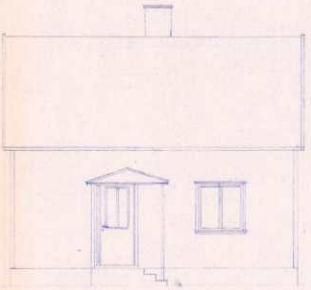
TUNE, 7-2-1977



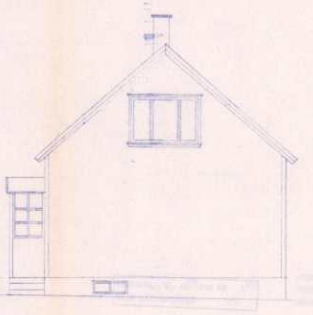
SNITT



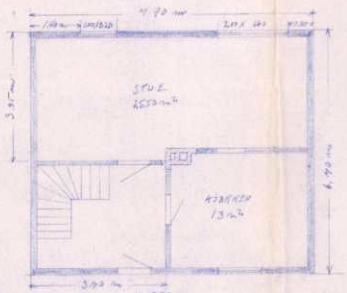
FASADE ØST



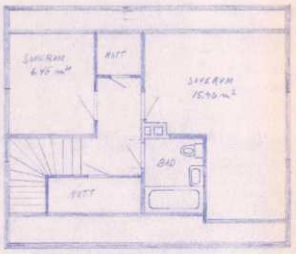
FASADE VEST



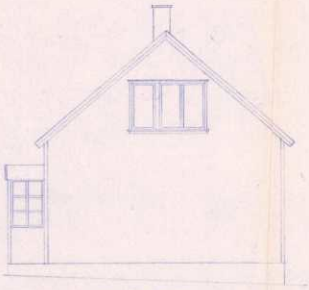
FASADE SYD



1. ETG.



2. ETG.



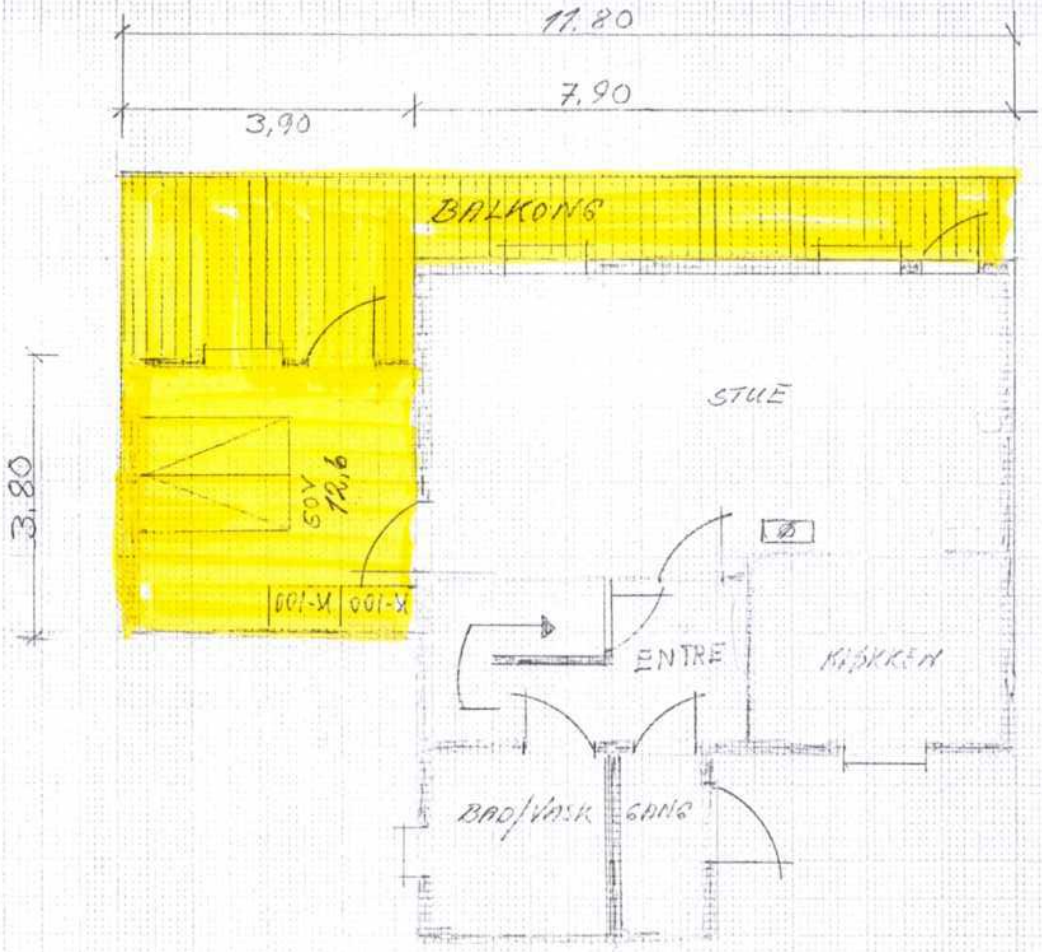
FASADE MOT

INNLEVERT AV ARNE JOHANSEN JELSENVEI 2.

TYPISKE HUS, OPSTADVEIEN 208.

FOR HR. Eventuell av Hva Rapmar Arnesdatter

MÅL 1:50



DØR FRA STUE TIL SOVEROM ER 90

FRA SOVEROM TIL BALKONG ER 90

= TILBYGG

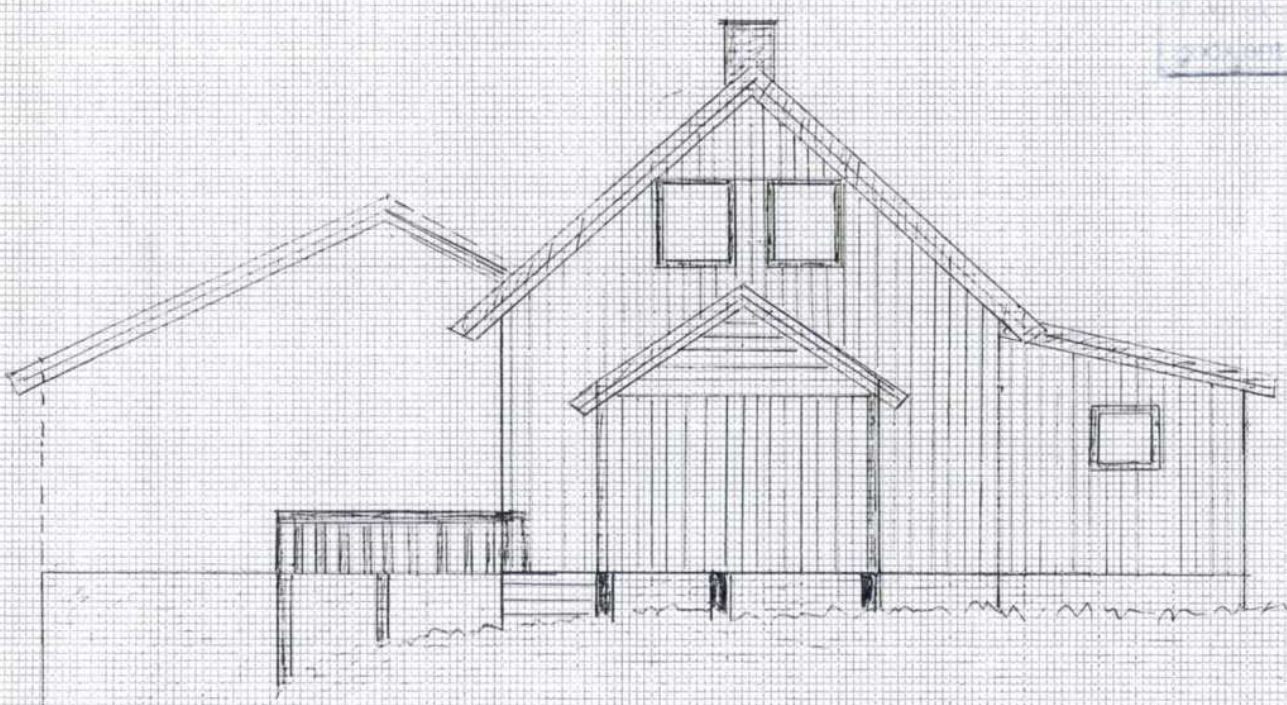
Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 03.06.02 sak nr. 02/2621-2

ANDREAS OG ANGELINE ANDERSEN

SKALA 1:100

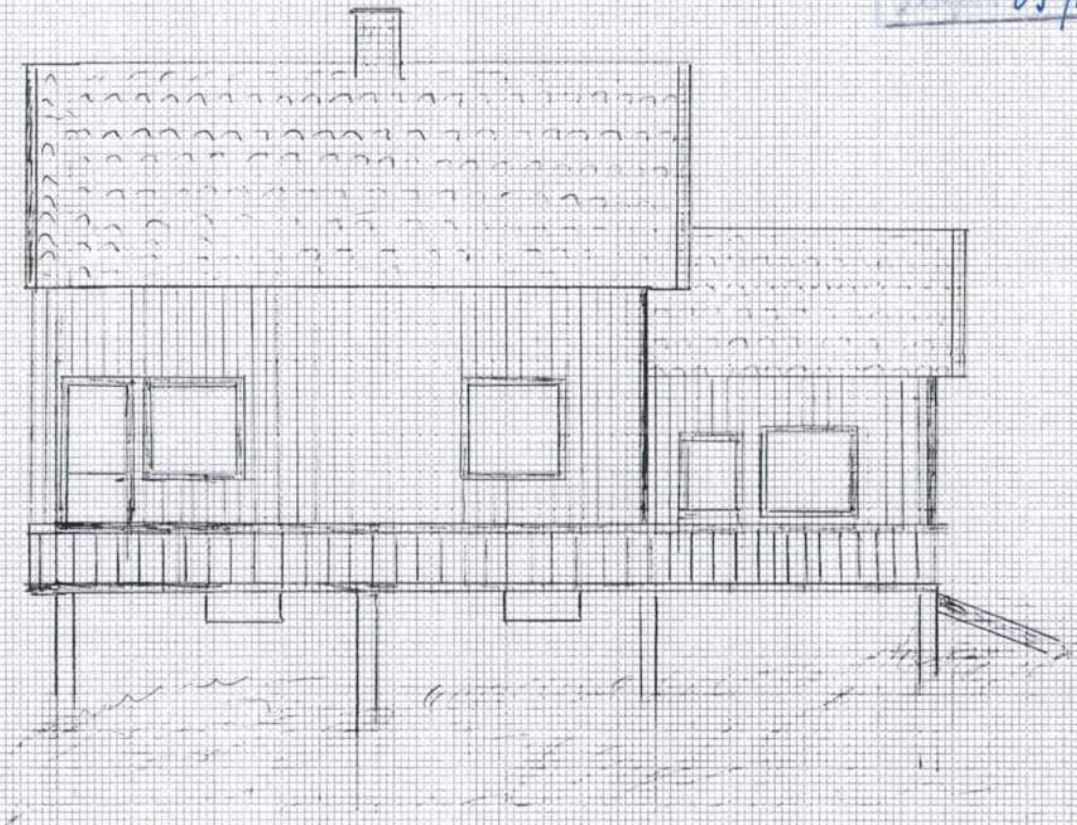
FASADE

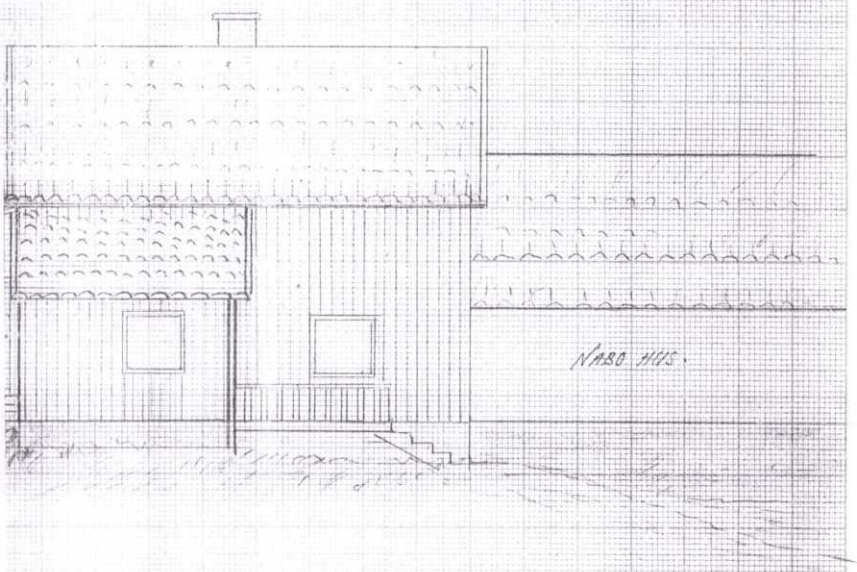
03.06.02 021262/21



ANDREAS / ANGELINE ANDEER

03/06·01 — 021/3621-21





Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 27.04.2000 sak nr. 001 2082/2

ANDREAS OG ANGELINE ANDERSEN

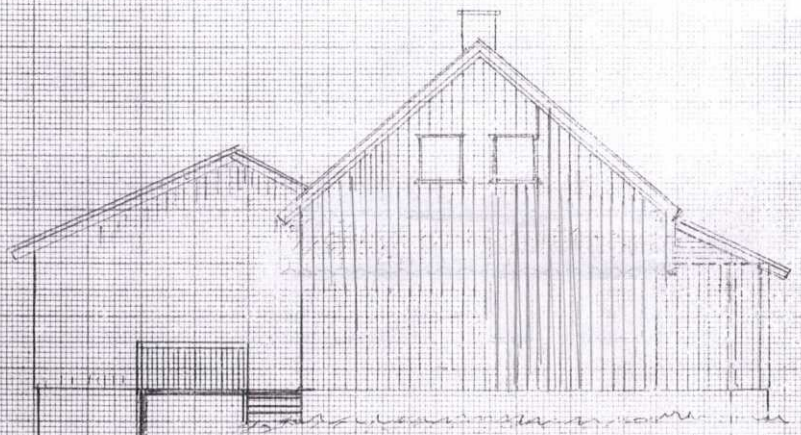
SKALA: 1.10

SIGN : I.W

ANDREAS OG ANGELINE ANDERSEN

SKALA: 1.10

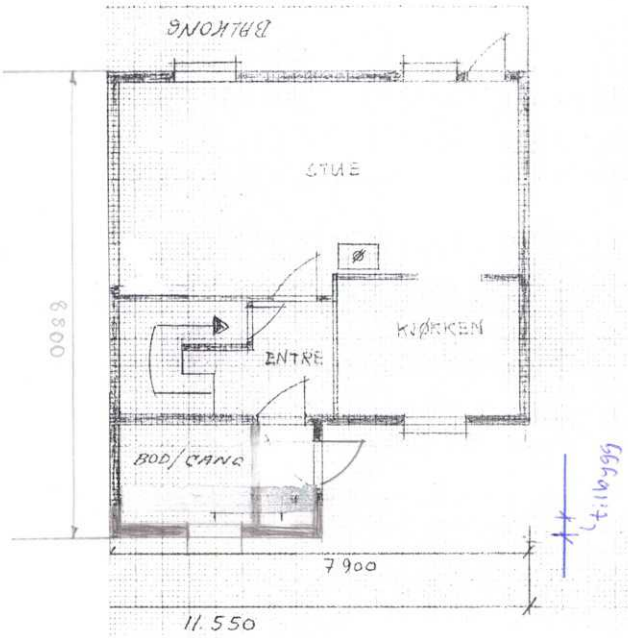
SIGN : I.W



FASADE NORD

tilbygg

Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 27.10.2000 sak nr. 001/2082/2

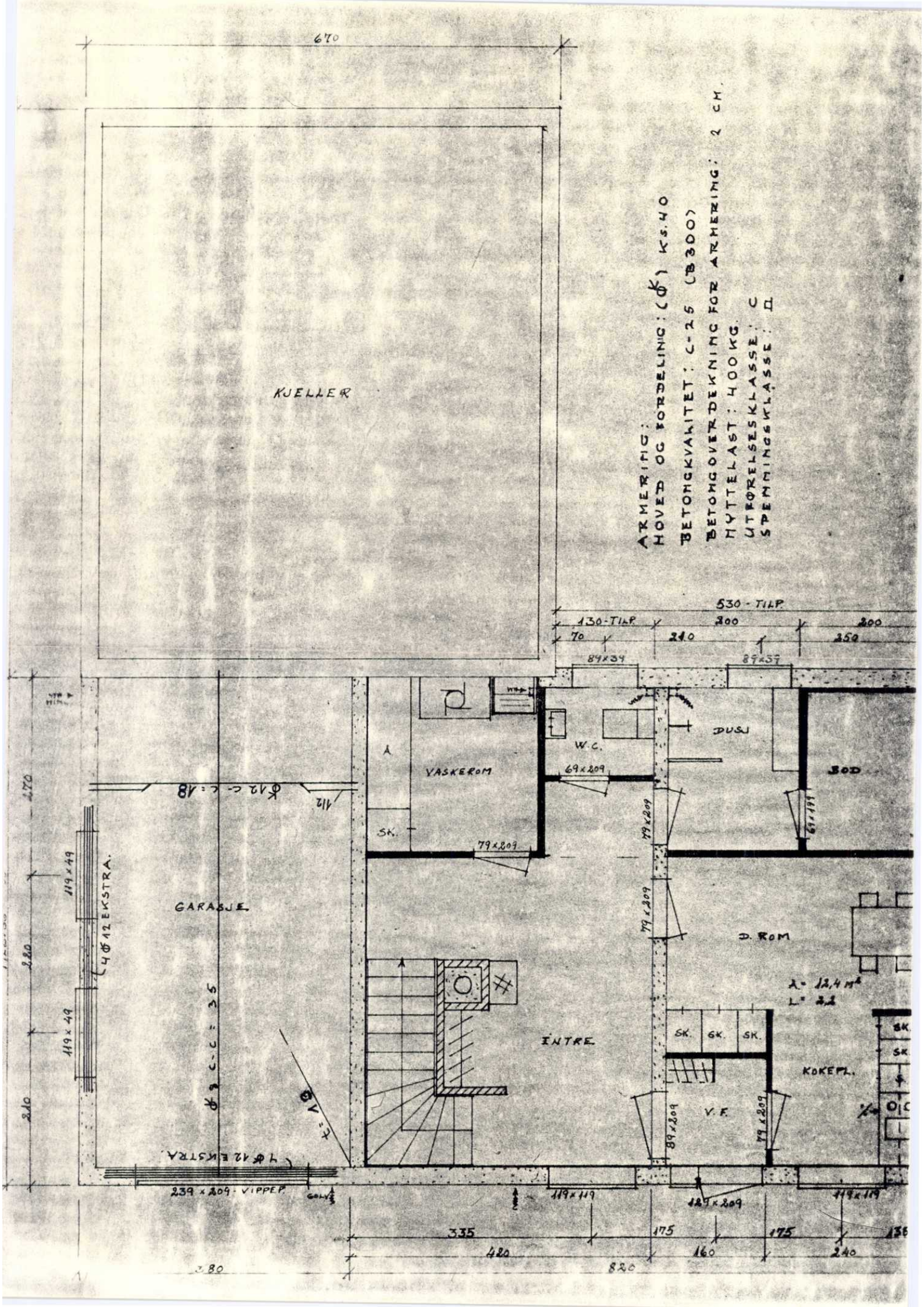


ANDREAS OG ANGELINE ANDERSEN

SKALA: 1.100

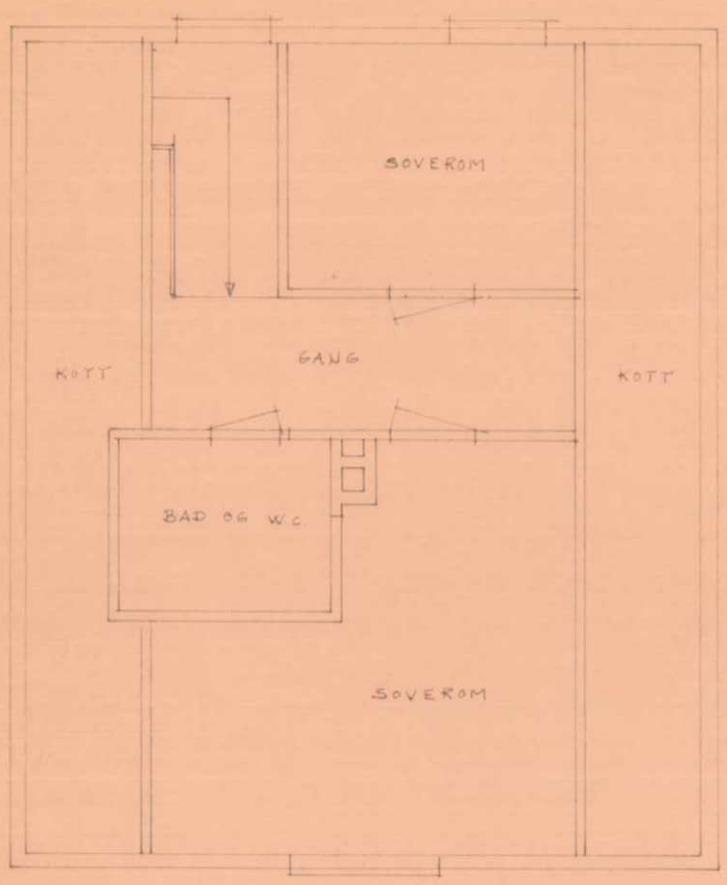
SIGN : I.W 26/10-99

Teknisk sjef i Sarpsborg
dato 27.04.2000 sak nr. 00/2082/2


670
KJELLER
ARMERING:
HOVED OG FORDELING: (Ø) KS.40
BETONGKVALITET: C-25 (B300)
BETONGOVERDEKNING FOR ARMERING: 2 CM.
NYTTELAST: 400 KG.
UTFØRELSESKLASSE: C
SPENNINGSKLASSE: D
530 - TILP.
130-TILP.
200
200
70
210
350
89x39
89x39
DUSJ
W.C.
VASKEROM
69x209
BOD
SK.
79x209
79x209
79x209
69x199
GARASJE
4Ø12 EKSTRA.
119x49
119x49
Ø12 c-c = 48
Ø8 c-c = 35
7Ø12 EKSTRA
239 x 209 - VIPPEP.
GULV
TAK
INNE
SK.
SK.
SK.
KOKEPL.
V.F.
89x209
79x209
119x119
129x209
119x119
335
175
175
420
160
240
380
820
470
280
210

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE SKA IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

Bygnings- og reguleringssjefen i Tune, 9/3-77
Sak 66/77



2. ETASJE - ELDRE HUS



SNITT

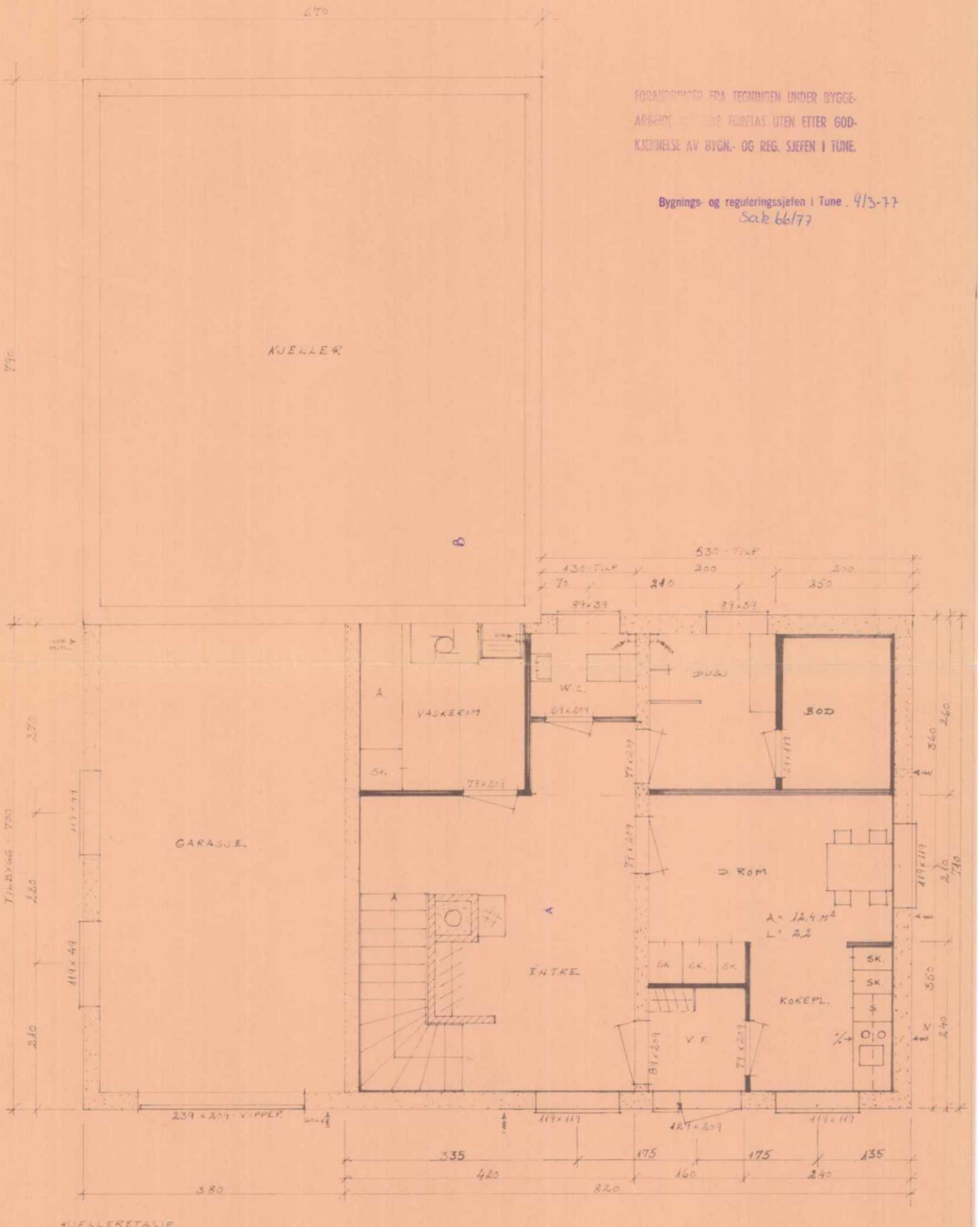
TILBYGG - ~~ARBEIDSLEILIGHET~~ GENERASJONSBOLIG / GARASJE FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M.FRUE, ORSTADV. 123, 1710 GRÅLVM.

MÅL = 1:50

TUNE, 7-2-1977

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-ARBEIDET KAN IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

Bygnings- og reguleringssjefen i Tune . 4/3-77
Sak 66/77



KJELLERETASJE

TILBYGG - GENERASJONSBOLIG ~~HYBELLEILIGHET~~ / GARASJE FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M/FRUE, OPSTADV. 203, 1713 GRÅLUM

MÅL = 1:50

TUNE, 7-2-1977

K.E.

Byggnings- og reguleringssjefen i Tune
9/3-77
226/77

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDE MÅ IKKE FORETAS UTEN SITER GOD-
KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE

670

V.F.

GANG

STUE

KJØKKEN

530 - TILP.

130 - TILP.

400

350 - TILP.

180

87 x 209

139 x 119

79 x 209

SK

SK

SK

SK

SOVEROM
A = 12,5 M²
L = 1,3 M²

VERANDA

STUE
A = 41,5 M²
L = 10,1 M²

119 x 119

199 x 87
BLY-GLASS

3 STK. 119 x 149

TILBYGG

790

200

380

120

350

580

140

360

190

380

410

820

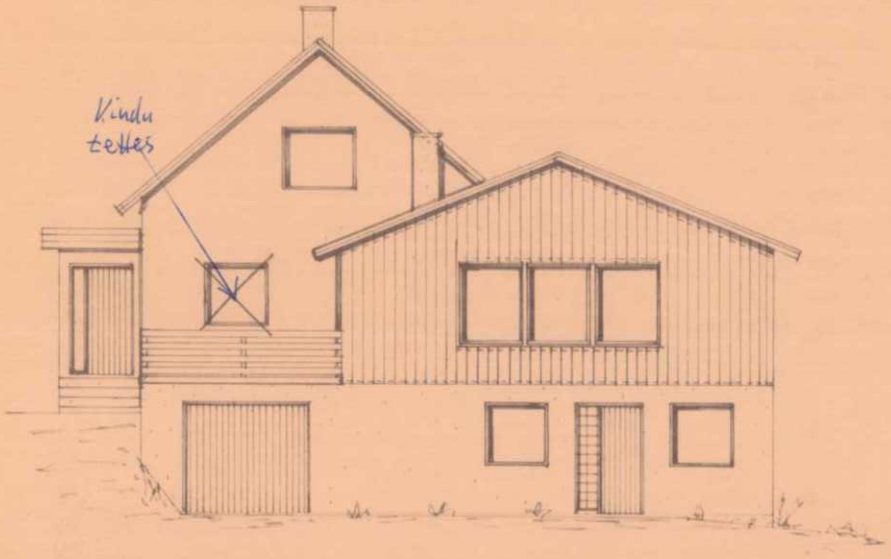
410

1. ETASJE

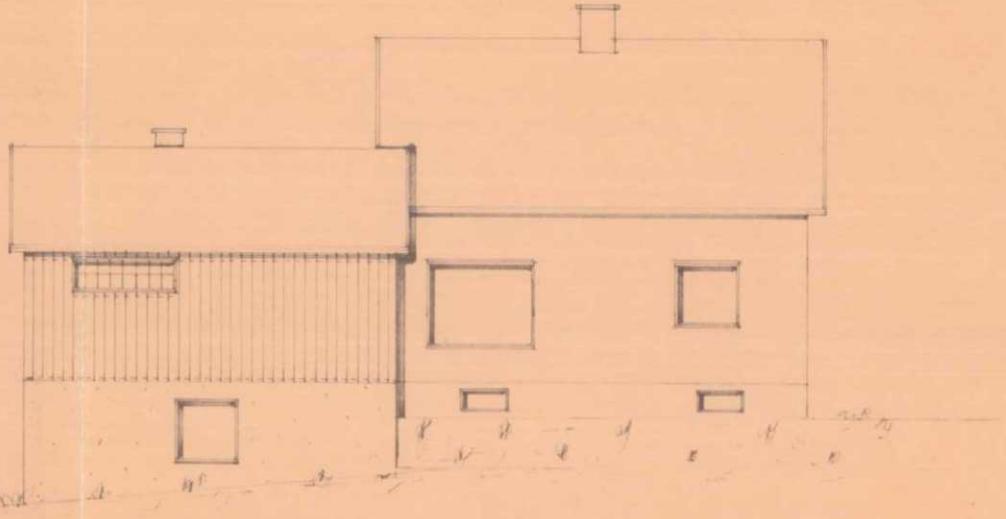
TILBYGG - ~~GENERASJONSBOLIG~~ ~~HYBELLEILIGHET~~ / GARASJE FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M/FRUE, OPSTADV. 303, 1715 GRÅLUM

MÅL - 1:50

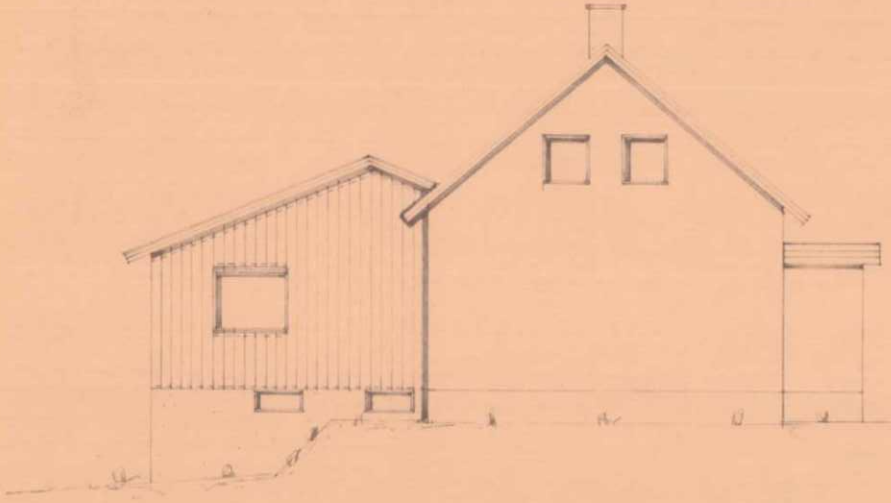
TUNE, 7 - 2 - 1977



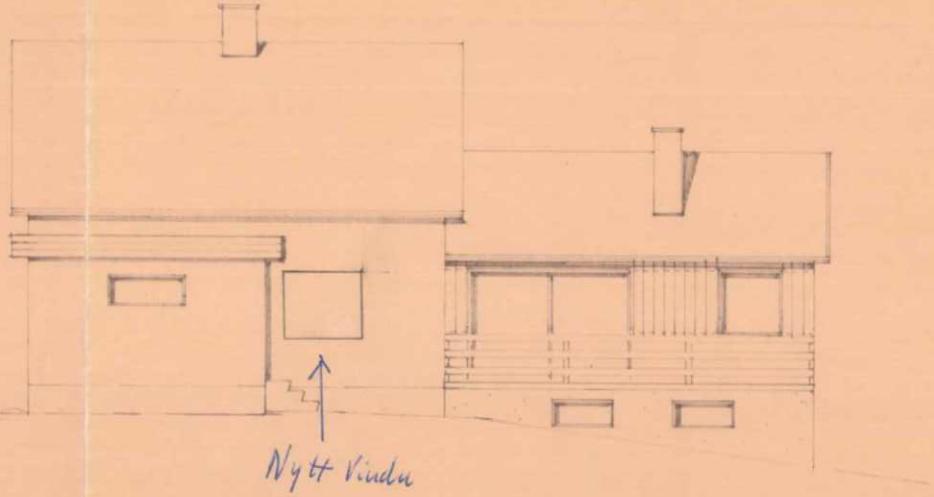
SØR



ØST



NORD



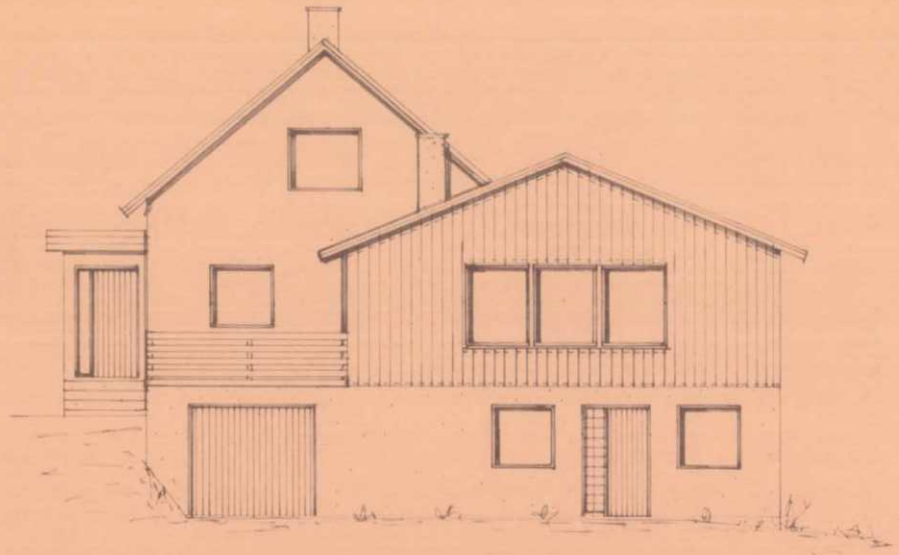
VEST

TILBYGG ~~ENEBOLIG~~ GENERASJONSBOLIG, GARASJE FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M/FRDE., OPSTADV. 203, 1515 GRÅLUM

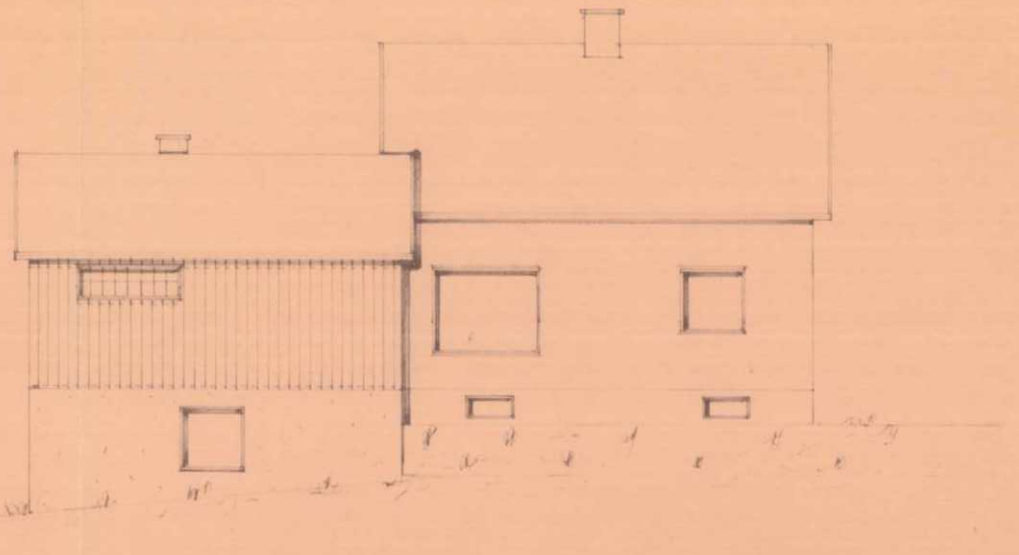
MÅL: 1:100

TUNE, 7-2-1977

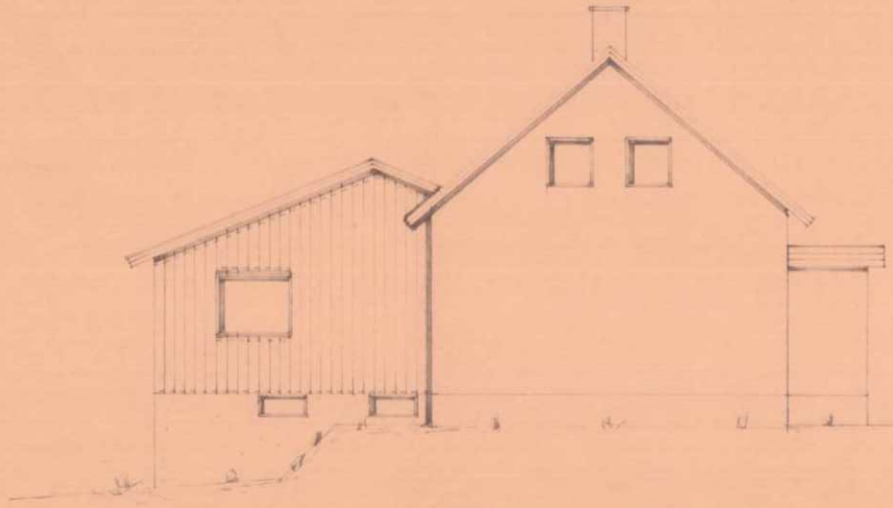
KH



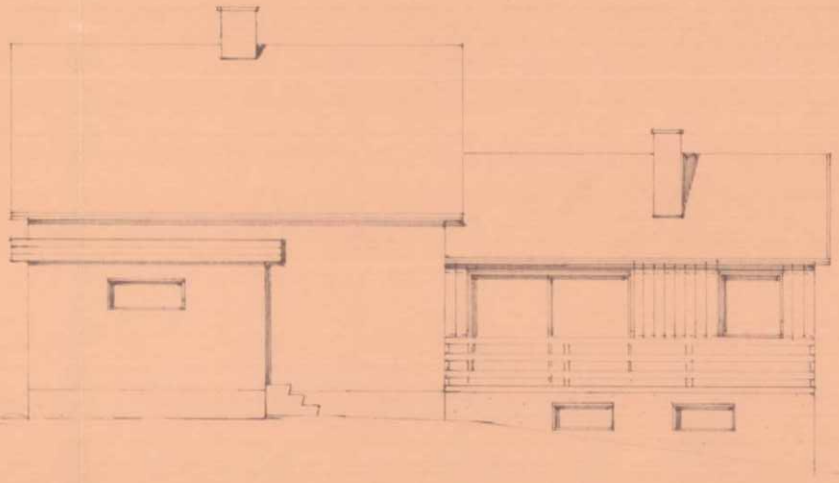
SØR



ØST



NORD

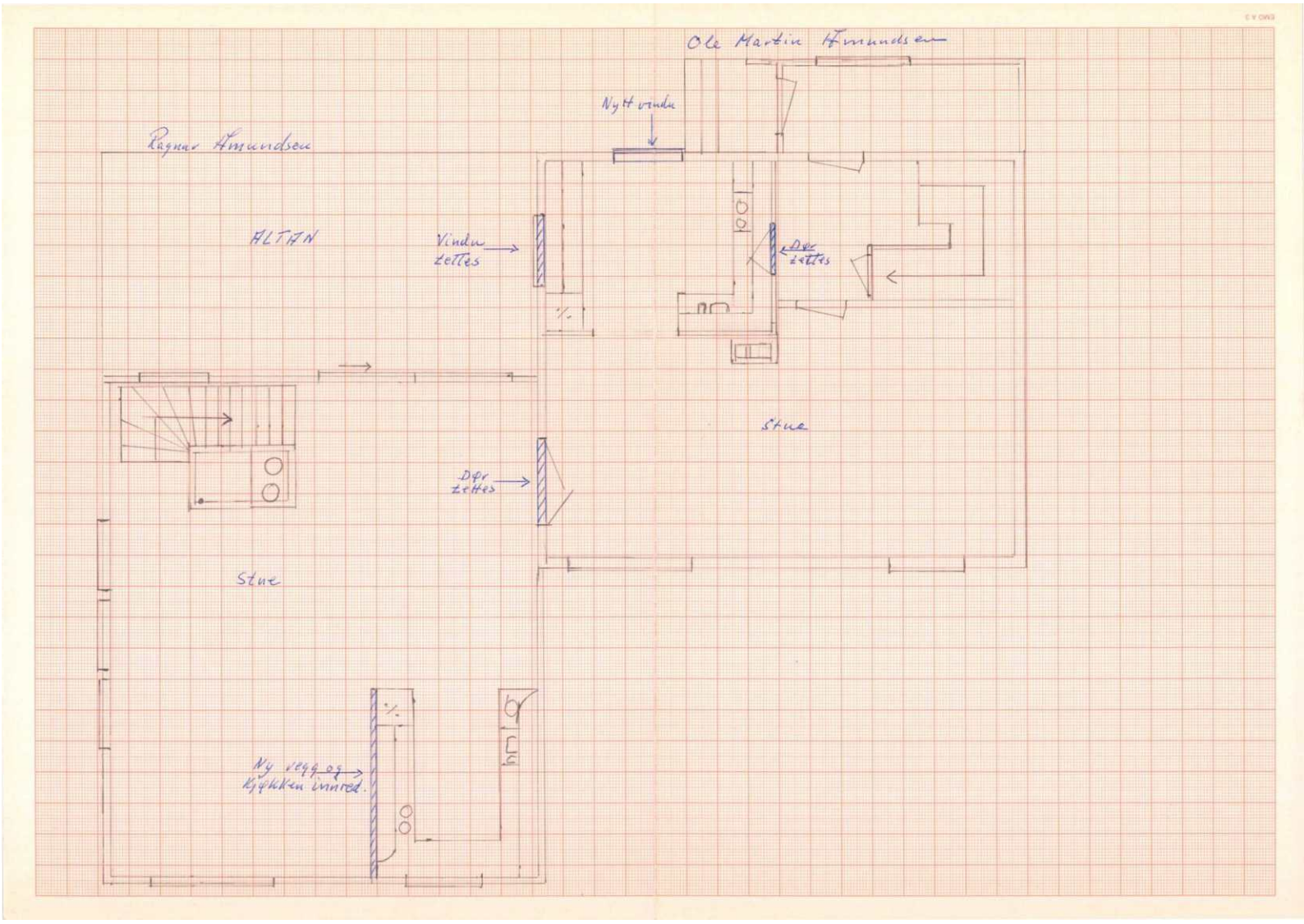


VEST

FORANDRINGER FRA TEGNINGEN UNDER BYGGE-
ARBEIDET MÅ IKKE FORETAS UTEN ETTER GOD-
KJENNELSE AV BYGN.- OG REG. SJEFEN I TUNE.

Bygnings- og reguleringssjefen i Tune, 4/3-77
Sak 66/77

GENERASJONSBOLIG
TILBYGG - ~~HYBELLEILIGHET~~ / GARASJE. FOR HERR RAGNAR AMUNDSEN M/FAM., OPSTADV. 203, 1715 GRÅLUM
MÅL: 1:100
TUNE, 7-3-1977


Ole Martin Hmundsen
Ny H vindu
Ragnar Hmundsen
ALTAN
Vindu
Dør
Stue
Dør
Stue
Ny vegg og
Kjøkken innred.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Gamle Kongevei 42

Journalnr.
Sak nr. 66/77
Dato, avsluttende synsforr.
2.5.1980

Arbeidssted	Opstadveien 203, 1713 Grålum.
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Ragnar Amundsen
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	Trygve Amundsen, Opstadveien 205.

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).

Arb. påbegynt i 1977.

Merknader :

Tune den 2.5.1980

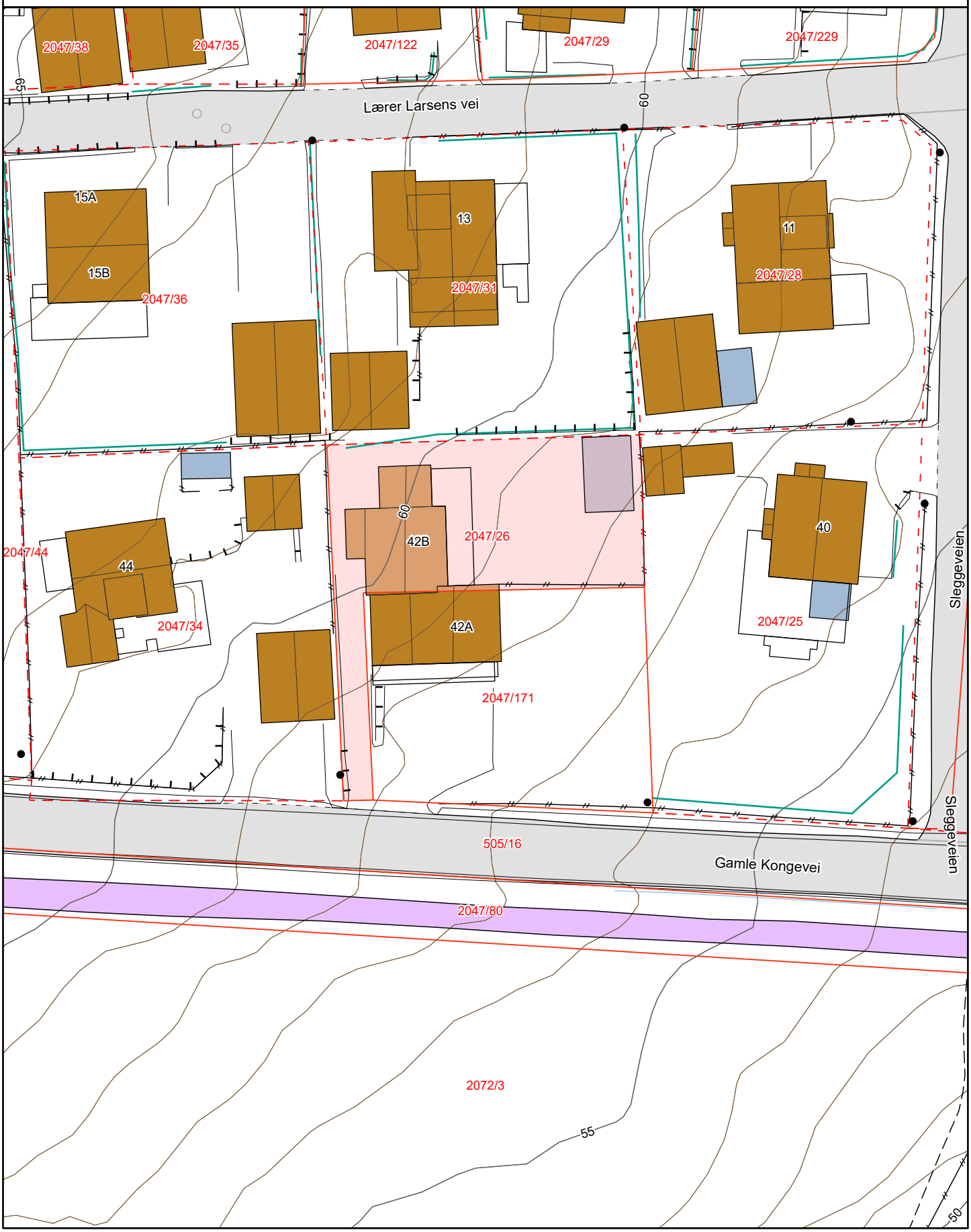
for BYGNINGSSJEFEN
Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

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

Oversiktskart

Adresse: **Gamle Kongevei 42B, 1712 Grålum**
Gnr/Bnr: **3105/2047/26/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 514 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.04.2025



Matrikkelkart

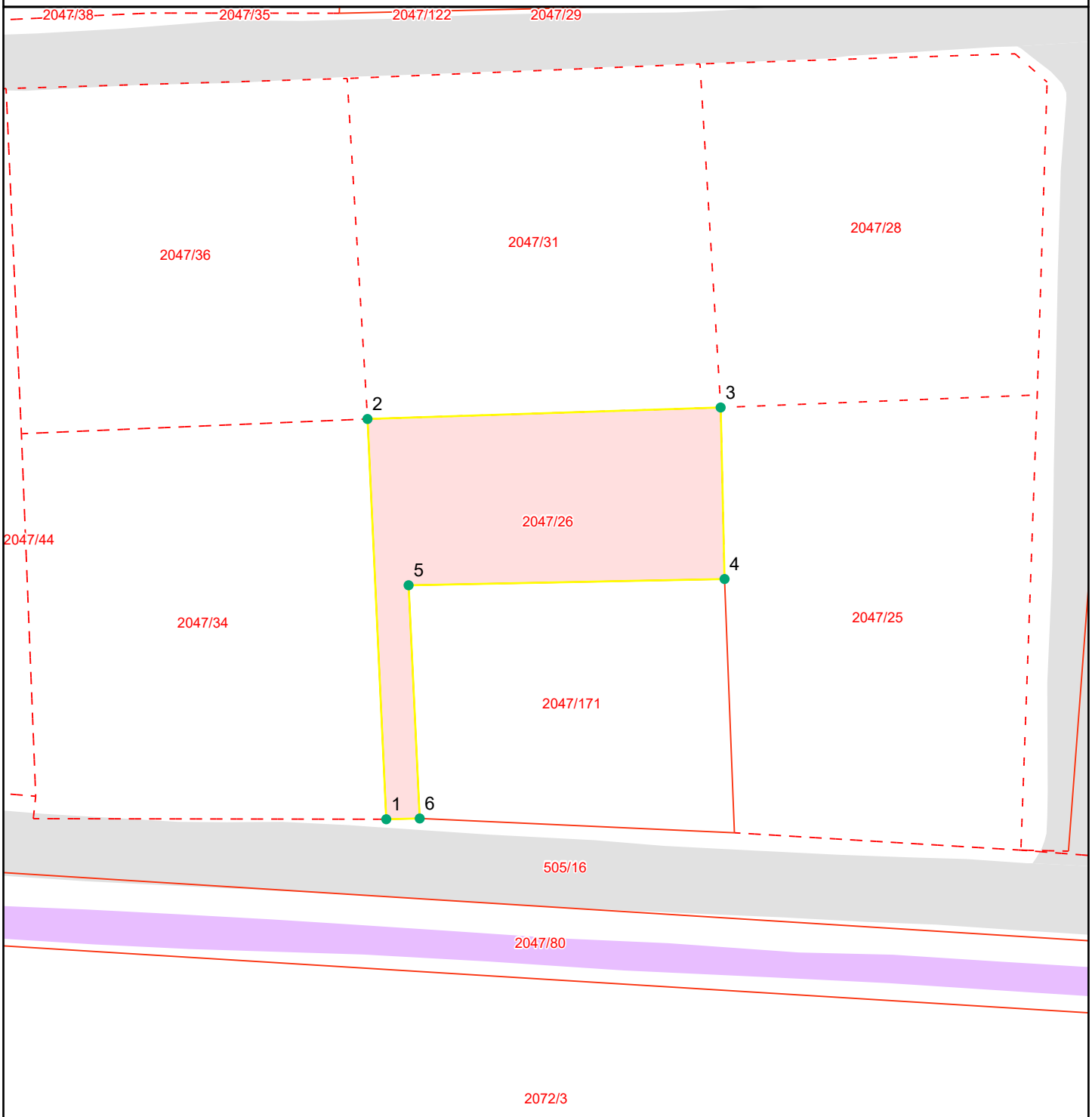
Adresse: **Gamle Kongevei 42B, 1712 Grålum**
Gnr/bnr: **3105/2047/26/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 514 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.04.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 514 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6579599.95	275231.73	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	35.01	0
2	6579634.92	275230.09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.94	0
3	6579635.93	275261.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	14.99	0
4	6579620.94	275261.35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	27.67	0
5	6579620.39	275233.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	20.4	0
6	6579600.01	275234.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	2.93	0

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

Utskriftsdato: 03.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Kongevei 42B, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
69336274	1919	12.03.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	80	12.03.2025
53833036	0	12.03.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	80	-

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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.04.2025 15:31

Eiendom 3105-2047/26

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Gamle Kongevei 42B	1712 Grålum

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Tjørsvåg Sindre Gamle Kongevei 42b 1712 Grålum	250895	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Tjørsvåg Sindre Gamle Kongevei 42b 1712 Grålum	250895	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 03.04.2025

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.**	2047	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Kongevei 42B, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 903,34 kr
Eiendomsskatt	4 892,04 kr
Feiing	512,04 kr
Renovasjon	4 914,84 kr
Vann	3 852,91 kr
Sum	**19 075,17 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	805,00 kr
Restavfallsbeholder 180- 190 liter	1 stk	1 700,00 kr	1/1	0 %	1 700,00 kr	566,65 kr
Papirbeholder 180- 190 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Hageavfall 370 liter	1 stk	850,00 kr	1/1	0 %	850,00 kr	283,35 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	80 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 155,00 kr	2 155,00 kr
Forbruk avløp i fjor	80 m3	41,70 kr	1/1	0 %	3 336,00 kr	3 336,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1359000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	4 892,00 kr	1 630,68 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	210,92 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	166,65 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	653,35 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	983,35 kr
Antatt forbruk vann i år	79 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 128,06 kr	702,06 kr
Antatt forbruk avløp i år	79 m3	44,92 kr	1/1	0 %	3 549,08 kr	1 170,86 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-62.96 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-1 695,99 kr	-1 695,92 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-62.96 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-2 625,44 kr	-2 625,30 kr
				Sum	**22 646,71 kr**	**8 342,65 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.

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

Utskriftsdato: 03.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	26	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Kongevei 42B, 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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 514 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 514 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 12 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare

Delareal 32 m^2
KPHensynsonenavn H210_Veg
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 514 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 434 m^2
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 514 m^2
KPHensynsonenavn H410_01
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/26		
Utskriftsdato	03.04.2025	**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

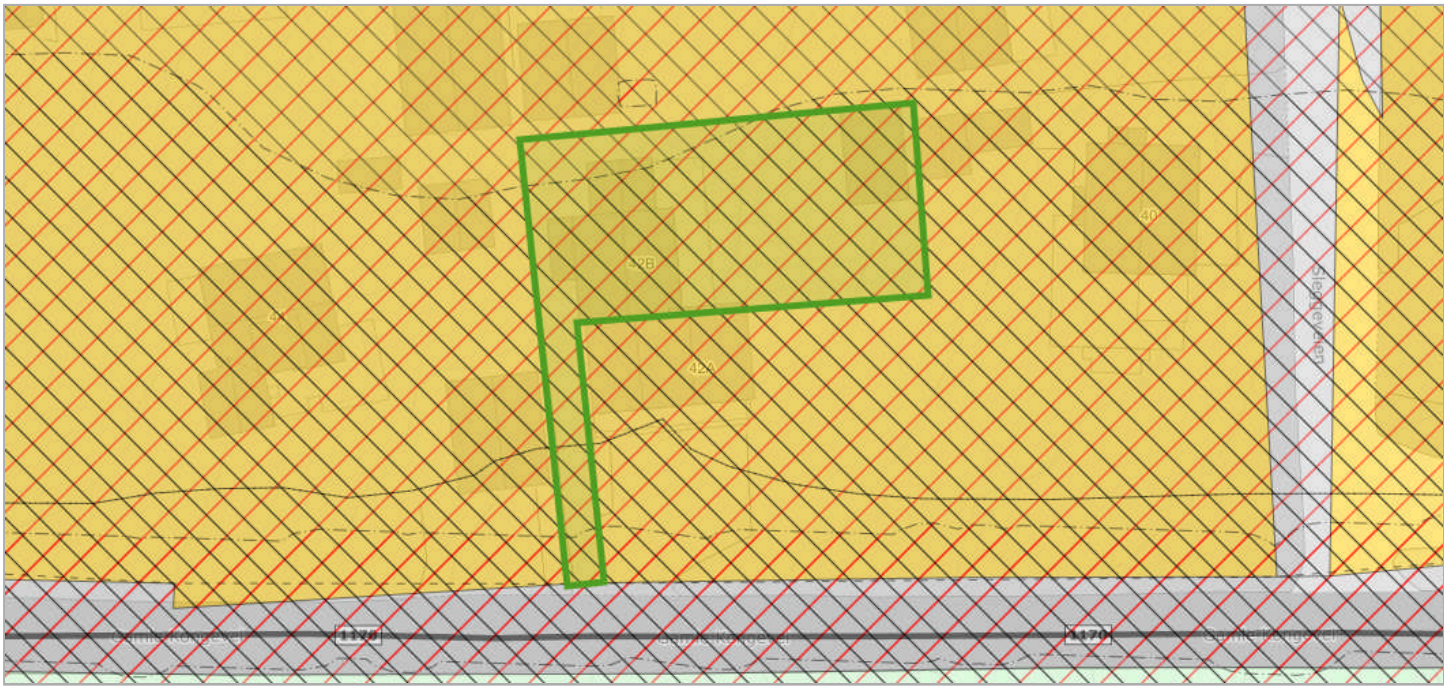
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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

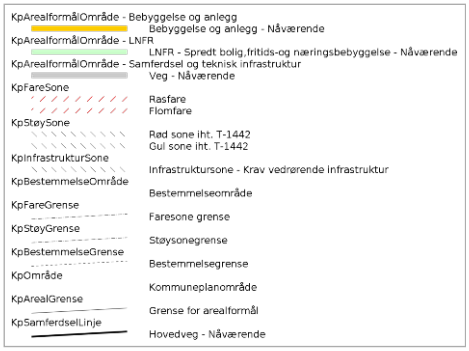
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



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

Bestemmelseområde

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

Faresone

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

Støysone

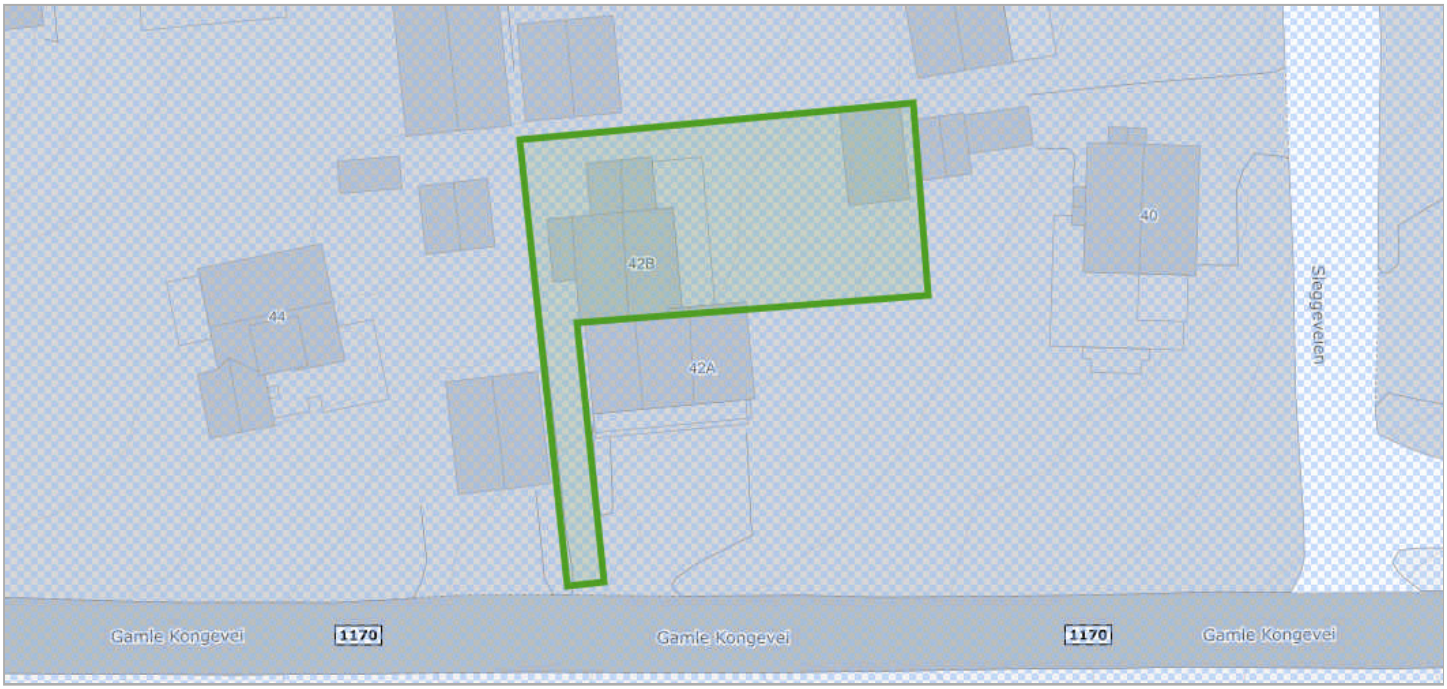
Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

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

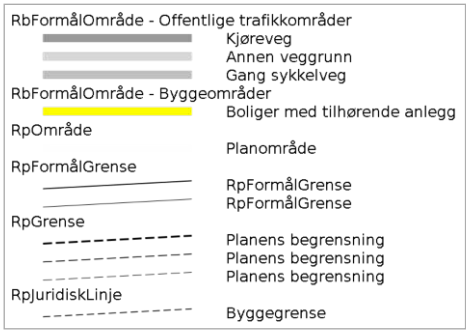
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
22035	Tune senter, forr.omr.	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22035)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Kjøreveg	(310) Kjørevei	-

Utskriftsdato: 03.04.2025

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.	2047	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26771564	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7051956	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gamle Kongevei 42B, 1712 GRÅLUM

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.03.2023	Tilsyn	09.12.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26771564

BruksenhetId	26771629	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7051956	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Gamle Kongevei 42B, 1712 GRÅLUM

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26771629.

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.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Kongevei 42B, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 26, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250053

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
