PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BJERKEVEIEN 21C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

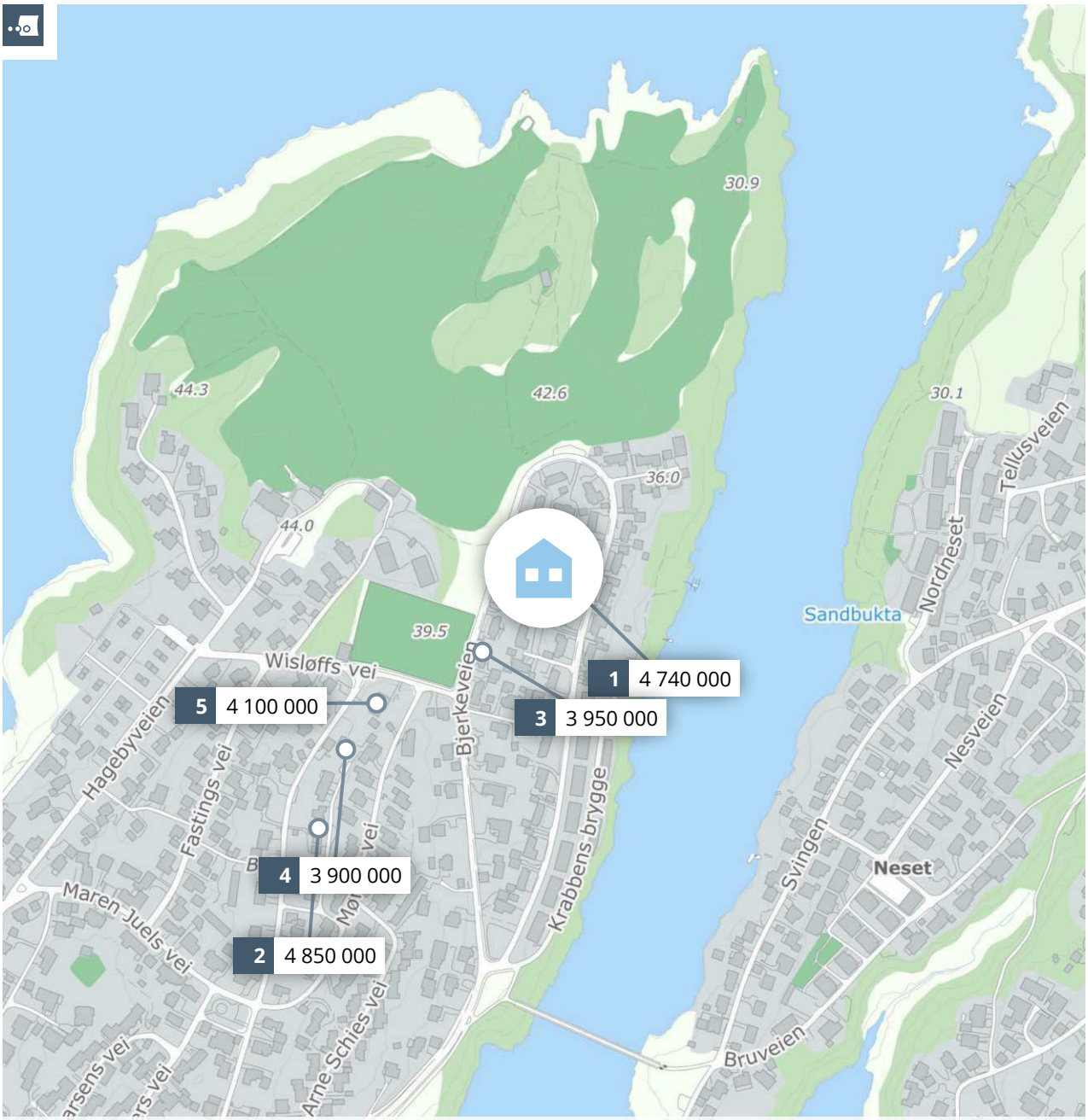
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJERKEVEIEN 21 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerkeveien 21 C, 1726 SARPSBORG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 1 BNR 3227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BYTANGEN

Verdivurdert til

4 350 000

-	4 350 000	27 188
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					380 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Opsundveien 82 A 123 m² 1953 432 m² 4 sov	21.05.2026	4 450 000	**4 740 000**	0	4 740 000	**38 537**
2	Grimsgaards vei 25 162 m² 1952 691 m² 3 sov	22.05.2026	4 850 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**29 938**
3	Bjerkeveien 13 B 123 m² 1954 420 m² 3 sov	31.10.2025	4 100 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**32 114**
4	Grimsgaards vei 31 138 m² 1952 738 m² 3 sov	06.08.2026	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**28 261**
5	Grimsgaards vei 37 176 m² 1953 1 233 m² 4 sov	11.12.2025	4 150 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**23 295**

Velkommen til en romslig og innbydende vertikaldelt halvpart på populære Opsund! Boligen er tilbygget og byr på 160 m² BRA-i, fire soverom og en familievennlig planløsning med god plass til både hverdagsliv og gjester.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning. Kjøkkenet fra Epoq ble montert i 2017, og boligen har gjennomgående lyse overflater som gir et lyst og trivelig innemiljø. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, og fremstår som velholdt.

Ute får du gode oppholdsarealer på både øst- og vestsiden. Fra østsiden er det fin utsikt mot nærområdet og Glomma, mens vestsiden vender mot golfbanen. Her kan solen nytes gjennom store deler av dagen. Eiet tomt og romslig gårdsplass gir gode parkeringsmuligheter.

Kjelleren har eget vaskerom og god lagringsplass, og det følger med garasje med plass til én bil. Stikkledninger for vann og avløp ble skiftet i 2021.

En flott familiebolig på attraktive Opsund – med god plass, fine uteområder og en praktisk planløsning!

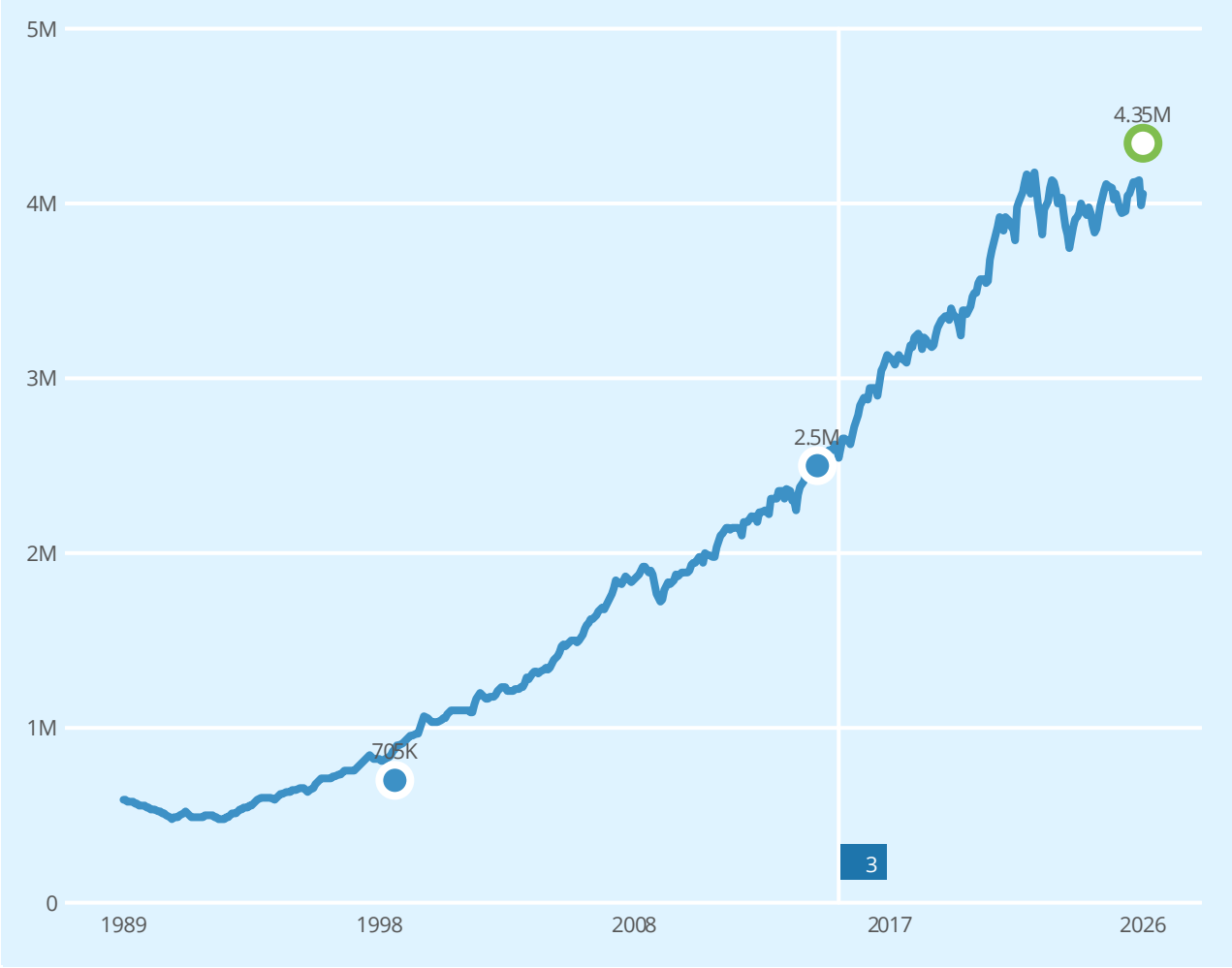
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2025		19.02.2025	-	1 100 000	-	1 100 000	4
23.05.2014	19.09.2014	25.11.2014	2 490 000	2 500 000	0	2 500 000	
19.04.1999		19.04.1999	-	705 000	-	705 000	
21.03.1990		21.03.1990	-	875	-	875	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

5 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

34
tomannsboliger til salgs

3.7M
3.6M
3 481 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

27
tomannsboliger solgt

3.8M
3.6M
3 500 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3 377 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
113
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 531 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

29 159 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

27 188 Bjerkeveien 21 C Totalpris 4 350 000

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Tomannsbolig

Bjerkeveien 21C
1726 Sarpsborg

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1, **Bnr.** 3227

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
160 m²	**4**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**16**	**1**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **07/08/2026** Rapportdato : **24/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Bjerkeveien 21C, 1726 Sarpsborg
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 1, Bnr. 3227
Hjemmelshaver	Jansen Kjell Bjørge
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1954
Tomtestørrelse	Eiet tomt 380 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Eventuelle begrensninger i tilgjengelighet	En del lagring i kjeller.
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Kjeller	37	-	-	-
1. etg	82	-	-	42
2. etg	41	-	-	-
Sum	**160**	**-**	**-**	**42**
Sum BRA	**160**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	18	-	-
Sum	**-**	**18**	**-**	**-**
Sum BRA	**18**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
Kjeller	2,07-2,11 meter.
1. etg	2,32-2,40 meter.
2. etg	2,16-2,35 meter.

Måling
Måling er gjennomført med lasermåler på befaring.

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger

ROMINNDELING

BRA-i

Kjeller:
Gang/trapp
Bod
Vedbod/inngang
Mellomgang/bod
Vaskekjeller

1. etg:
Stue
Entre/trapper
Soverom
Spisestue/Kjøkken

2. etg:
Trapp/Gang
Bad
Soverom ved trapp
Soverom ved bad
Soverom

BRA-e

Annet
Garasje

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig utført i mur og tapet, med enkelte områder av malt trepanel. Himlingene er i hovedsak laget av malt trepanel og MDF-plater, med noen slettmalte tak. Gulvene består av belegg, betong, laminat, fliser og tregulv. Det er registrert stor slitasje i flere rom, mens normal slitasje er observert i andre områder.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
160 m²	1	1	4

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i 1954 med kjeller og krypkjeller. Fundamenteringen er utført med Leca-blokker og betongfundament, og drenering er fra byggeår for tilbygg og boligen. Yttervegger er oppført i varierende trekonstruksjoner med varierende mengder isolasjon, og de er utvendig kledd med trekledning fra 1978. Vinduer i boligen er av varierende alder, fra byggeår til 2017.

Takkonstruksjonen er saltak fra byggeår. Undertak er asfaltbelegg/papp, og taktekking er utført med betongtakstein og asfaltbelegg; takstein og tilhørende undertak er fra 2009, og asfalttekking på tilbygg er fra 2021. Pipebeslag og takrenner med beslag er angitt som beslag og tilhørende deler. Det er en terrasse oppført i trekonstruksjon.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker, Betongfundament — Drenering: Grunnmursplast, Delvis drenering (fra 1954)

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Annet (fra 1954)

Kledning:
Trekledning (fra 1978)

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1954)

Undertak:
Asfaltbelegg/papp (fra 2009)

Taktekking:
Betongtakstein, Asfaltbelegg (varierende – Det opplyses at takstein og tilhørende undertak er fra 2009. Asfalttekking på tilbygg er fra 2021.)

Vinduer:
2-lags glass, Koblede rammer

Krypkjeller:
Ja – ikke tilgjengelig

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode	Mur av betong og lettklinkerblokker. Vinduer med enkle glass. Tett dør. Leddport med automatisk åpner. Yttervegger oppført i bindingsverk og kledd med stående panel. Saltak konstruer i tre med asfaltbelegg som tekking.
Innhold	Kjeller med lav takhøyde og parkeringsplass til en bil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av kobber og rør-i-rør. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 190 liter. Det elektriske anlegget er både åpent og skjult, med 16 sikringer.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber, Rør-i-rør

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Skrående tomt med grus i gårdsplassen. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en tomannsbolig fra 1954 med tre etasjer og kjeller. Bygningen er oppført med betongfundament og leca-blokker, og har trekledning fra 1978. Taket er tekket med betongtakstein og asfaltbelegg, hvor takstein og undertak ble oppgradert i 2009. Det er registrert normal slitasje på innvendige overflater, men enkelte rom har større slitasje.

Det ble oppført et tilbygg i 1978, noe som har gitt boligen et utvidet bruksareal. Asfalttekking på tilbygget ble fornyet i 2021. Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg og naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Manglende fall fra mur og slitasje på murflater kan føre til økt vedlikeholdsbehov. På badet er det registrert fuktskader og ufagmessig utførelse av fliser. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det foreligger tillatelse for bruksendring og endring av fasade med innbygging av tidligere inngangsparti og endring til soverom. Datert 09.07.2015. Tiltaket er utført, men det er ikke søkt om ferdigattest og dette bør søkes om for å avslutte byggesaken.
- Det finnes ikke plantegninger kjeller og 2.etasje og det kan derfor ikke verifiseres om planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse. Det samme gjelder for garasje.
- Terrasser er ikke vist på tegninger.
- Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for vertikal delt våningshus i to etasjer. Datert 13.05.1954)
- Ferdigattest: Foreligger (Det foreligger ferdigattest for påbygg. Datert 29.08.1980)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Eiendomsverdi.no
- Tidligere salgsoppgave

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Det er ikke etablert brannskille mot nabo på loftet. Normal løsning ut ifra alder, med dette gir risiko for brannspredning mellom boligene.
- Trappene innvendig og utvendig er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Håndløpere og rekkverk er ikke i henhold til krav og dette gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trappene.
- Rekkverket på terrasse ved inngang er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 89 cm).
- Der terrasse ved stue er høyere enn 0,5 meter over terreng så mangler det rekkverk og dette gir risiko for fall og skader på personer.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 12.09.2022, siste tilsyn 07.04.2025: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

Oppdragsgiver, tidligere salgsoppgave og byggesaksdokumenter opplyser om:

1978:
-Oppføring av tilbygg til 1.etasje.

2007:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag.

2009:
-Dagens taktekking på hovedtak (takstein) ble skiftet.

2015:
-Innbygging av tidligere inngangsparti og etablering av soverom i 1.etg.
-Kledd om deler av vegg mot gårdsplass.
-Skiftet terrassedør.

2017:
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag.
-Kledd om og etterisolert yttervegger i hjørne ved terrasse ved stue og skiftet vinduer her.

2021:
-Skiftet stikkledninger for vann- og avløp inn til huset og deler av rør i kjeller.
-Skiftet taktekking (asfaltbelegg) på tilbygget del.

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

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Varmepumpe
- Peis/vedovn
- Elektrisk gulvvarme
- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Garasje

Annet

Vaskekjeller

- Lekkasjesikring: Sluk med vanntett sjikt
- Ventilasjon: Veggventil, Naturlig oppdrift
- Rommet er ikke å anse som et komplett våtrom og full våtromskontroll er derfor ikke utført.

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
- Alder grunnmur: 1954
- Type grunnmur: Betong/lettklinkerblokker
- Beskrivelse grunnmur: Original del med kjeller har mur av betong. Tilbygg har ringmur rundt krypkjeller og muren antas å være av lettklinkerblokker.
- Type drenering: Grunnmursplast, Delvis drenering
- Beskrivelse drenering: Det opplyses at det er drenert og lagt grunnmursplast ved vegger ved terrasse ved stue i 2015. Øvrig drenering er fra byggeår.
- Alder drenering: 1954

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Skjolder, saltutslag og avflassing er påvist innvendig på muroverflater. Eldre drenering og løs grunnmursplast på nyere drenering er registrert. Det anbefales å vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen. Eldre drenering bør erstattes og grunnmursplasten sikres.

1. Avvik/Årsak: Slitasje overflater mur

Slitasje overflater mur

Risiko/Konsekvens

Redusert beskyttelse mot fukt og skader, som kan føre til ytterligere forfall av murverket. Det er synlig skjolder, saltutslag og avflassing innvendig. Dette knyttes til nevnte forhold sammen med avvik knyttet til drenring.

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for reparasjon eller overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen.

2. Avvik/Årsak: Eldre drenering og løs grunnmursplast på nyere drenering.

Eldre drenering og løs grunnmursplast på nyere drenering.

Risiko/Konsekvens

Dette kan føre til vanninntrengning og fuktproblemer i grunnmuren, noe som kan svekke bygningens stabilitet over tid. Det er påvist skjolder, saltutslag og avflassing innvending.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å erstatte den eldre dreneringen og sikre at grunnmursplasten er korrekt festet og i god stand.

TG 2 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Tilgjengelighet: Nei
- Konstruksjon: Krypkjeller
- Ventilasjon: Ukjent
- Fuktbeskyttelse: Ukjent
- Isolasjon: Ukjent
- Bjelkelag: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på fuktforhold, ventilasjon, skader, deformasjoner, skadedyr og generelt vedlikehold. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til uttørking og motstand mot fuktpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det var ikke tilgang til krypkjeller for inspeksjon, og tilstand samt eventuelle avvik i konstruksjonen kunne derfor ikke vurderes. Usikkerhet foreligger om fukt, skadedyr, råteskader, biologisk vekst, ventilasjon og andre skjulte skader, og eventuelle skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet slik at konstruksjonens tilstand kan kontrolleres og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak kan vurderes.

1. Avvik/Årsak: Ingen tilkomst til krypkjeller

Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstand og eventuelle avvik i konstruksjonen kunne derfor ikke vurderes. Manglende tilkomst medfører usikkerhet knyttet til forhold som fukt, skadedyr, råteskader, ventilasjon og øvrig tilstand i konstruksjonen. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult over tid uten å bli oppdaget. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for kontroll og vedlikehold

Risiko/Konsekvens

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til krypkjellerens tilstand. Forhold som fuktpåvirkning, skadedyr, råteskader, biologisk vekst, ventilasjonsproblemer og andre skjulte skader kan derfor ikke avdekkes eller utelukkes. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til krypkjelleren slik at konstruksjonens tilstand kan kontrolleres og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak kan vurderes.

TG 3 3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Skrånende tomt
- Beskrivelse terrengtype: Varierende terreng på tomten, men hovedsakelig flatt inn mot boligen.
- Type terreng: Singel og jord inntil bygget.
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 3 **Alvorlige avvik**

Manglende fall fra mur (skråning) og stedvis ansamling av vann ved mur er registrert. Det er risiko for fuktproblemer og skade på mur, i krypkjeller og i kjeller. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig fall (skråning) fra muren for å lede vann bort fra bygningen.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall fra mur

Manglende fall fra mur og stedvis mulighet for ansamling av vann ved mur.

Risiko/Konsekvens

Uten tilstrekkelig fall kan vann samle seg ved muren, noe som kan føre til fuktproblemer og skade på mur, i krypkjeller og i kjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere et tilstrekkelig fall fra muren for å sikre at vann ledes bort fra bygningen.

kr **Pris for utbedring**
50 000 – 150 000 kr

TG 2 4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Trekonstruksjon fra 1954
- Årstall og type kledning: Liggende kledning av varierende alder.
- Tilfredsstillende vedlikehold: Varierende
- Er det påvist lufting/ventilering: Ikke langs alle vegger.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende lufting bak vestvendt kledning, manglende skadedyrsikring og sprekker, vridninger og porøst trevirke er påvist. Økt fuktbelastning med risiko for råteskader, muggvekst, redusert levetid og følgeskader ved inntrengning av mus er beskrevet. Kontroll av oppbygning og ventilering, etablering av skadedyrsikring samt overflatebehandling og lokale utskiftninger anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende lufting bak kledning

Det kan ikke påvises at luftingen bak kledningen er tilstrekkelig på vegg mot vest. Øvrige vegger har tegn til normal løsning for lufting.

Det mangler sikring mot inntrengning av skadedyr bak kledning flere steder langs huset.

Risiko/Konsekvens

Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kondens eller fuktvandring. Mangelfull ventilering kan føre til økt fuktbelastning og over tid gi risiko for råteskader, muggvekst og redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Inntrenging av mus eller lignende kan føre til følgeskader i lukkede konstruksjoner og for tekniske bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere kledningens oppbygning og ventilering nærmere. Ved mangelfull lufting bør tiltak vurderes for å sikre tilfredsstillende uttørking av konstruksjonen.

Det bør etableres sikring mot inntrengning av skadedyr

2. Avvik/Årsak: Redusert motstandsdyktighet mot fukt

Stedvis er det sprekker og vridninger, stedvis er det noe porøst trevirke ved stikking og flere steder er spiker slått for dypt inn i bordene.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte avvik reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til følgeskader på kledning og bakenforliggende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og lokale utskiftninger kan planlegges for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann.

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Trekarmer. Varierende alder.
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør og to-fløyet terrassedør.
- Type glass: Koblede glass og 2-lags glass
- Årstall: 1954-2017.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Plassering og omramming er utført med løsninger som øker sårbarhet for fukt, med stedvis mangelfull spalte/oppkant og beslag som begrenser avrenning. Slitasje og utløpt forventet brukstid er registrert på flere karmer, rammer, overflater, tetningslister og beslag. Økt fuktbelastning, redusert tetthet og usikker funksjon kan oppstå, og kontroll, utbedring av omramming/vannbrett/beslag, jevnlig vedlikehold og vurdering av reparasjon eller utskifting anbefales.

1. Avvik/Årsak: Plassering og omramming

Omramming og plassering av vinduene er utført med detaljløsninger som gir økt sårbarhet for fuktpåvirkning. Stedvis er det observert mangelfull spalte/oppkant og beslag som begrenser avrenning.

Risiko/Konsekvens

Forholdet kan gi økt fuktbelastning på vindusomramming og tilstøtende konstruksjoner, redusere tetthet og medføre økt vedlikeholdsbehov. Usikker framtidig funksjon på vinduer/omramming må påregnes dersom forholdet ikke følges opp.

Anbefalte tiltak

Omramming, vannbrett og beslag bør kontrolleres og utbedres slik at vann ledes bort (vurder etablering av spalte og oppkant). Jevnlig oppfølging og vedlikehold anbefales.

2. Avvik/Årsak: Slitasje og utløpt levetid.

Det er registrert slitasje og at over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått for vinduer i kjeller og de eldre vinduene i 1.etg og 2.etg. Slitasje er påvist på beslag, låse- og lukkemekanismer, tetningslister og overflatebehandling.

Risiko/Konsekvens

Vinduer og ytterdører kan ha redusert funksjon og tetthet, med økt vedlikeholdsbehov og usikker fremtidig funksjon. Funksjon ved åpning og lukking kan være begrenset og krever oppfølging.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftninger.

TG 2

6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2009 og 2021
- Tekking: Betongtakstein og asfaltbelegg
- Undertak: Asfaltbelegg/papp (2009)
- Type beslag: Pipebeslag
- Tilhørende deler: Takrenner med beslag
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt på tak over tilbygg hvor også takfot på tak over 2.etg kunne kontrolleres. Skorstein på det høyeste taket ble ikke kontrollert av sikkerhetsmessige årsaker.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Stedvis ble det registrert mose og slitasje på betongtakstein og asfalttekking, samt pløser og ujevnheter på tekking. Det manglet beslag og spalte mot kledning i overgang vegg–tak, og beslag viste stedvis avflassing. Dette gir økt fuktbelastning, redusert levetid, risiko for fuktinntrengning og skader, oppsprekking og nedsatt værbeskyttelse. Det anbefales rengjøring, lokale utskiftinger og etablering av beslag.

1. Avvik/Årsak: Taktekking

Det er stedvis mose og slitasje på takstein og asfalttekking. Stedvis er det pløser/ujevnheter på tekking.
Det er ikke montert beslag og spalte mot kledning i overgang vegg og tak.
Beslag har avflassing stedvis.

Risiko/Konsekvens

Mose og slitasje gir økt fuktbelastning, levetid kan reduserer og dette kan føre til fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon. Pløser og ujevnheter kan føre til oppsprekking over tid ved bevegelser.
Avflassing på beslag gir rust og nedsatt funksjon som værbeskyttelse over tid.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold i form av rengjøring og lokale utskiftinger anbefales. Det bør etablere beslag i overgang vegg-tak.

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Tilgang til loft over 2.etasje. Ingen tilgang til loft over tilbygget del av 1.etasje.
- Lufting: Varierende løsninger
- Takkonstruksjon: Saltak og kaldt loft.
- Alder takkonstruksjon: 1954 og 1978
- Dampsperre: usikkert

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Loftet over original del ble inspisert, mens loftet over tilbygg ikke var tilgjengelig og tilstanden er uavklart. Skjolder ved skorstein og punktvis misfarging på trevirke ble registrert, innsig ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan føre til råte over tid. Jevnlig tilsyn anbefales ved nedbør og temperatursvingninger, samt tetting rundt skorstein, etablering av ny dampsperre mot oppvarmet rom og bedre ventilering.

1. Avvik/Årsak: Loft/takkonstruksjon

Loft over original del kunne inspiseres. Loft over tilbygg har ikke tilkomst og tilstand her er uavklart.

Risiko/Konsekvens

Det ble påvist skjolder ved skorstein på loftet som virker å være av eldre opprinnelse, men hvis det kommer inn vann her ved kraftig nedbør og snøsmelting så kan råte oppstå over tid.
Det er punktvis misfarging på trevirke og dette indikerer luftlekkasjer fra oppvarmet rom som kondenserer på loftet. Begrenset ventilering kan også være medvirkende. Over tid kan dette utvikles til skader som svekker stabilitet i trevirke og konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn bør gjøres ved nedbør, snøsmelting og større temperaturforskjeller ute og inne. Tiltak med tetting rundt skorstein og etablering av ny dampsperre (plast) mot oppvarmet rom og etablering av bedre ventilering kan være nødvendig.

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

TG 2

8.1 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - TERRASSE VED INNGANG

Nøkkelfakta

- Plassering: Terrasse ved inngang
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord lagt som spaltegulv

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert slitasje og redusert vannmotstand i trevirke på rekkverk, og det er ikke etablert spalte eller tilsvarende løsning for bortleding og beskyttelse der terrassen møter kledning. Økt risiko for fuktskader og råte i trevirket og tilstøtende konstruksjoner foreligger. Anbefalte tiltak er overflatebehandling av trevirke og etablering av spalte eller annen beskyttelse mot vann ved overgang mot vegg.

1. Avvik/Årsak: Fuktbestandighet

Trevirke på rekkverk har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vann. Det er ikke etablert spalte eller tilsvarende god løsning for bortleding og beskyttelse mot vann der terrasse møter kledning på vegg.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for fuktskader og råte i trevirket og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av trevirke og etablering av spalte eller beskyttelse mot vann ved overgang mot vegg.

TG 2 8.2 BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER - TERRASSE VED STUE

Nøkkelfakta

- Plassering: Terrasse ved stue
- Type: Markterrasse i trekonstruksjon
- Overflate gulv: Terrassebord lagt som spaltegulv.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Trevirke er påført slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført med treklosser mot terreng. Det er økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid, og bevegelser og skjevheter kan oppstå. Overflatebehandling anbefales, og etablering av mer egnet understøtting og materiale bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført med treklosser mot terreng.

Risiko/Konsekvens

Slitasje på trevirke og treklosser mot terreng gir økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Enkel løsning for understøtting kan også føre til bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Etablering av understøtting med mer egnet løsning og materiale kan vurderes.

9.1 BAD

TG 2

9.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Defekt vifte. Ikke tilluft fra tilstøtende rom.
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2007

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Fuktskader og oppsvelling i dørblad/karm i våtsone er registrert, fliser/fuger er ufagmessig utført, og avtrekksvifte mangler funksjon og tilluft. Dørfunksjon er svekket med risiko for videre materialnedbrytning og kortere levetid, og manglende avtrekk øker fuktbelastning og gir skjolder i himling. Dør og omramming må utføres med fuktbestandig materiale, vedlikehold og redusert vannbruk anbefales, og funksjonell avtrekksvifte med tilluft må etableres.

1. Avvik/Årsak: Vegg/himling/dør

1. Det registreres på dørkarmen som er plassert i våtsone.
2. Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser.
3. Avtrekksvifte fungerer ikke og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom

Risiko/Konsekvens

1. Dørkarmens motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette kan føre til ytterligere skader på karm og bakenforliggende konstruksjon. Dørens plassering i våtsone gir generelt økt risiko for skader også for selve døren.
2. Forholdene har hovedsakelig estetisk konsekvens, men gir usikkerhet rundt øvrig utførelse av skjulte deler av badet.
3. Forholdene gjør at fuktig luft ikke trekkes ut ved dusjing og lignende og øker fuktbelastning på bygningsdeler i rommet. Skjolder i himling kommer av redusert avtrekk.

Anbefalte tiltak

1. Dør og omramming i våtsone må utføres/behandles med fuktbestandig materiale.
2. Forvente kortere levetid enn normalt, utføre jevnlig vedlikehold og redusere bruk som gir stor direkte vannbelastning på overflater
3. Etablere funksjonell avtrekksvifte og tilluft fra tilstøtende rom.

TG 2 **9.1.2 BAD - GULV**

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er ikke etablert jevnt fall mot sluket.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at topp slukrist ligger 10 mm lavere enn gulvet ved dør og at gulvet ikke har tilstrekkelig fall fra områder hvor vann kan samle seg. Bom er registrert under enkelte fliser. Slitasje på fliser og fuger og økt sklirisiko forventes, bruk som gir direkte vann må reduseres og rehabilitering med forskriftsmessig fall må planlegges.

1. Avvik/Årsak: Fallforhold og fliser/fuger

1. Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk fra steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren.
2. Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette.

Risiko/Konsekvens

1. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Manglende sikring mot lekkasjer ut ved dør gir risiko for dette med følgeskader.
2. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

Anbefalte tiltak

1. Redusert bruk som gir direkte vann på gulvet og og planlegg for rehabilitering med fallforhold etter forskriftskrav.
2. Forvente kortere levetid enn normalt og planlegge for rehabilitering. Ikke belast gulvet med unødvendig tunge gjenstander.

TG 2

9.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2007
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: ingen fremlagt
- Plassering av sluk: Under dusjkabinett
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 7% (Fra gang mot dusj)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Membranen er fra 2007 og svekkelser i tetting ved rørgjennomføringer er registrert, noe som angis å gi usikker fremtidig funksjon. Økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er påpekt. Det anbefales at rehabilitering planlegges og at bruk med direkte fuktbelastning ved gjennomføringer reduseres.

1. Avvik/Årsak: Membranens alder og svekkelser ved gjennomføringer

Membranen har en alder som tilsier at det er usikker fremtidig funksjon.
Ved rørgjennomføringer er det svekkelser i tetting mot rør.

Risiko/Konsekvens

Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Svekkelse ved tetting rundt rør gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Planlegg for rehabilitering og unngå bruk med direkte fuktbelastning ved gjennomføringer.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra gang mot dusj: **7** %

TG 2

9.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2007
- Utstyr: Servantinnredning, Speil over innredning, Dusjkabinett, Vegghengt toalett
- Sanitær: Kraner og avløp
- Rør: Vannrør og avløpsrør

Utstyr

- Servantinnredning
- Speil over innredning
- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at innebygget toalettsisterne mangler spalte eller annen løsning som synliggjør lekkasjevann, og sisternen kan ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Det er risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn ved demontering av trykknapp.

1. Avvik/Årsak: Veggtoalett

Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført.

Risiko/Konsekvens

Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn ved demontering av trykknapp.

TG 2 10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2017
- Type: Epoq-kjøkken
- Overflater: Vegger: Tapet, Fliser, Malt trepanel; tak: MDF-plater tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Kjøleskap
- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Gulvoverflater er registrert å ha begrenset motstand mot fuktpåvirkning, sokkel/foring ved kjøleskap ble utbedret etter befaring. Svelling, oppsprekking, misfarging og forkortet levetid kan oppstå ved vannsøl, og lekkasjer kan forbli uoppdaget og ustanset uten automatisk lekkasjesikring. Det anbefales at vannsøl tørkes opp umiddelbart, vannbruk ved vask begrenses, fuktbestandige materialer planlegges ved fornyelse og lekkasjesikring kontrolleres eller installeres.

1. Avvik/Årsak: Gulv har begrenset beskyttelse for vannsøl/fuktpåkjenninger

Spisestue/Kjøkken

Det registreres gulvoverflater på kjøkkenet som har begrenset motstand mot fuktpåvirkning.

Risiko/Konsekvens

Laminatgulv som ikke er fuktbestandig gir økt risiko for skader når det benyttes på kjøkken og skal gis TG-2 for å belyse dette. Skader kan oppstå og brukstid kan reduseres ved vannsøl, vasking eller lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Bruk lite vann ved vasking. Vannsøl må tørkes opp omgående. Forvent forkortet levetid og planlegg for bruk av fuktbestandige materialer ved fornyinger.

2. Avvik/Årsak: Manglende lekkasjesikring

Spisestue/Kjøkken

Det registreres at fuktføler med automatisk vannstoppventil ikke er montert. Forholdet skyldes at vanninstallasjonen mangler automatisk lekkasjesikring iht krav ved oppføring.

Risiko/Konsekvens

For vanninstallasjoner utført i perioden hvor TEK10 var gjeldende, kan det ha vært krav om automatisk lekkasjesikring avhengig av installasjonens utførelse og omfang. Manglende eller mangelfull lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer ikke oppdages eller stanses automatisk. Ved en eventuell lekkasje kan dette føre til økt fuktpåvirkning, vannskader og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere installasjonen opp mot kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet og eventuelt installere lekkasjesikring.

TG 2 11. ROM UNDER TERRENG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1954
- Påforede vegger: Nei
- Oppforet gulv: Nei

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til vegger, gulv, ventilasjon, fuktforhold og eventuelle tegn til saltutslag, kondens, misfarging eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens motstand mot fuktpåvirkning fra terreng og omkringliggende masser.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Kjellerlukt, fuktskjolder på vegger, fukt i gulv mot grunn og begrenset ventilasjon er registrert, samt risiko for kapillært oppsug grunnet manglende fuktsikring. Biologisk vekst, dårlig inneklima og skadeutvikling med redusert levetid kan oppstå ved vedvarende fuktpåvirkning. Det anbefales å kontrollere ventilasjon, avklare fuktkilder og drenering/terreng og gjennomføre nærmere undersøkelser ved vedvarende tegn.

1. Avvik/Årsak: Eldre kjeller

Det registreres fuktskjolder og saltutslag på vegger i rom under terreng. Forholdet skyldes trolig fuktpåvirkning fra terreng eller omkringliggende masser.Det registreres tegn til fukt i gulv mot grunn. Forholdet skyldes trolig fuktvandring fra grunnen eller fuktpåvirkning fra omkringliggende konstruksjoner.
Ventilasjonen vurderes som begrenset. Forholdet skyldes utilstrekkelig luftutskifting med tilluft og eventuelt avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Begrenset ventilering reduserer opptørkingsevne i rom under terreng og manglende fuktsikring utvendig og under boligen gir økt fuktbelastning og tidvis fuktige forhold i kjelleren. Over tid gir dette risiko for skader og nedsatt stabilitet i konstruksjoner mot terreng og grunn, samt risiko for skader på ting som oppbevares i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Etablere bedre ventilasjon og luftgjennomstrømning og planlegge tiltak for utvendig fuktsikring. Ikke lagre eller plassere gjenstander, møbler og innredninger mot mur og betong før tiltak er utført.

Hulltaking: Ikke utført

Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da det er ingen påforede vegger under terreng.

TG 2

12.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: varierende alder.
- Type vannrør: Kobber; Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast; Soil (støpejern)
- Plassering rørskap: Det er ikke rørskap.
- Drenering rørskap: Ikke aktuelt
- Stoppekran plassering: Kjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ingen
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei
- Registrerte tiltak: Utskifting av deler av vann- og avløpsrør i forbindelse med fornying av bad, kjøkken og vaskerom.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Usikker funksjon er påvist for deler av vann- og avløpsrør, rør-i-rør er ikke etablert som system for lekkasjevann og løsning for lufting og stakepunkt er uklar. Eldre kobberrør skjult i konstruksjoner og aldrende avløpsrør er påvist å medføre økt risiko for uoppdagede lekkasjer og utettheter. Det anbefales å planlegge utskiftning, sikre tilgjengelig stakepunkt i begge boenheter og vurdere separat lufting.

1. Avvik/Årsak: Alder og tilstand.

Deler av vann- og avløpsrør har usikker fremtidig funksjon. Det gjøres oppmerksom på at nyere vannrør (rør-i-rør) ikke er etablert i komplett system hvor lekkasjevann ledes til sluk/avløp.

Risiko/Konsekvens

Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring.
Eldre avløpsrør av alder som i deler av denne boligen, nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftninger

2. Avvik/Årsak: Lufting og staking avløp

Løsning for lufting av avløp er ukjent/uavklart og det ble ikke påvist stakepunkt annet enn sluk. Det opplyses at dette er plassert i den andre delen av tomannsboligen.

Risiko/Konsekvens

Manglende stakepunkt kan vanskeligjøre rensing/åpning av eventuelle tette avløpsrør.

Anbefalte tiltak

Stakepunkt bør være tilgjengelig i begge boenheter. Ved eventuell vakuum eller redusert avrenning avløp så kan det være nødvendig å etablere separat lufting for denne boenheten.

TG 1

12.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2021
- Antall liter: 190
- Plassering: Vaskekjeller
- Type tilkobling: Fast strøm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

TG 2

13. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende friskluftsventiler er registrert i flere rom, avtrekksviften på badet er registrert som ikke-fungerende og vaskekjeller er kun naturlig ventilert. Tidvis høy luftfuktighet og redusert inneluftkvalitet anses som konsekvens, og det anbefales at mekanisk avtrekk og tilluft etableres for bad og vaskekjeller samt at friskluftsventiler monteres i oppholdsrom som mangler dette.

1. Avvik/Årsak: Luftutveksling

Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.
Avtrekksvifte på badet fungerer ikke og det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.
Vaskekjeller har kun naturlig ventilasjon.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres funksjonelt mekanisk avtrekk fra bad og vaskekjeller, samt tilluft fra tilstøtende rom.
Det bør etableres friskluftsventiler i de oppholdsrommene som mangler dette.

14. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Åpent anlegg og Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Kjellertrapp
- Antall sikringer: 16
- Dato for sist el-tilsyn: 14.12.2021
- Resultat av el-tilsyn: Tilfredsstillende

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: byggeår
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Ikke aktuelt
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Ikke aktuelt
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ikke aktuelt

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Elbillader og nytt sikringsskap. Utført av Lyn Elektro AS, 22.1.2021
- Samsvarserklæring: Arbeider vedrørende inngangsparti/skjult anlegg soverom. Plankebyen Elektriske AS., 30.9.2015
- Samsvarserklæring: Arbeider vedrørende kjøkken. Plankebyen Elektriske AS., 20.6.2017
- Samsvarserklæring: Montering av dimmer og takpunkt over spisestuebord. Plankebyen Elektriske AS., 1.10.2018

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Siste el-tilsyn ble gjennomført 14.12.2021 uten pålegg, og anlegget er derfor kun enkelt beskrevet. Manglende samsvarserklæring for alle endringer/arbeider er registrert, og økt risiko for varmeutvikling og brann anses å foreligge. En utvidet kontroll av el-fagkyndig personell anbefales, spesielt ved eierskifte.

1. Avvik/Årsak: Elektrisk anlegg.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 14.12.2021 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

Risiko/Konsekvens

Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Dette anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres.

Total: 16 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Skjolder, saltutslag og avflassing er påvist innvendig på muroverflater. Eldre drenering og løs grunnmursplast på nyere drenering er registrert. Det anbefales å vurdere reparasjon eller overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen. Eldre drenering bør erstattes og grunnmursplasten sikres.

2 Krypkjeller

Det var ikke tilgang til krypkjeller for inspeksjon, og tilstand samt eventuelle avvik i konstruksjonen kunne derfor ikke vurderes.
Usikkerhet foreligger om fukt, skadedyr, råteskader, biologisk vekst, ventilasjon og andre skjulte skader, og eventuelle skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget.
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet slik at konstruksjonens tilstand kan kontrolleres og nødvendige vedlikeholds- eller utbedringstiltak kan vurderes.

4 Yttervegger

Manglende lufting bak vestvendt kledning, manglende skadedyrsikring og sprekker, vridninger og porøst trevirke er påvist. Økt fuktbelastning med risiko for råteskader, muggvekst, redusert levetid og følgeskader ved inntrengning av mus er beskrevet. Kontroll av oppbygning og ventilering, etablering av skadedyrsikring samt overflatebehandling og lokale utskiftninger anbefales.

5 Vinduer og ytterdører

Plassering og omramming er utført med løsninger som øker sårbarhet for fukt, med stedvis mangelfull spalte/oppkant og beslag som begrenser avrenning. Slitasje og utløpt forventet brukstid er registrert på flere karmer, rammer, overflater, tetningslister og beslag. Økt fuktbelastning, redusert tetthet og usikker funksjon kan oppstå, og kontroll, utbedring av omramming/vannbrett/beslag, jevnlig vedlikehold og vurdering av reparasjon eller utskifting anbefales.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Stedvis ble det registrert mose og slitasje på betongtakstein og asfalttekking, samt pløser og ujevnheter på tekking.
Det manglet beslag og spalte mot kledning i overgang vegg–tak, og beslag viste stedvis avflassing.
Dette gir økt fuktbelastning, redusert levetid, risiko for fuktinntrengning og skader, oppsprekking og nedsatt værbeskyttelse.
Det anbefales rengjøring, lokale utskiftinger og etablering av beslag.

7 Loft / takkonstruksjon

Loftet over original del ble inspisert, mens loftet over tilbygg ikke var tilgjengelig og tilstanden er uavklart. Skjolder ved skorstein og punktvis misfarging på trevirke ble registrert, innsig ved kraftig nedbør eller snøsmelting kan føre til råte over tid. Jevnlig tilsyn anbefales ved nedbør og temperatursvingninger, samt tetting rundt skorstein, etablering av ny dampsperre mot oppvarmet rom og bedre ventilering.

8.1 8. Balkonger, verandaer og terrasser – Terrasse ved inngang

Det er registrert slitasje og redusert vannmotstand i trevirke på rekkverk, og det er ikke etablert spalte eller tilsvarende løsning for bortleding og beskyttelse der terrassen møter kledning. Økt risiko for fuktskader og råte i trevirket og tilstøtende konstruksjoner foreligger. Anbefalte tiltak er overflatebehandling av trevirke og etablering av spalte eller annen beskyttelse mot vann ved overgang mot vegg.

8.2 8. Balkonger, verandaer og terrasser – Terrasse ved stue

Trevirke er påført slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført med treklosser mot terreng. Det er økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid, og bevegelser og skjevheter kan oppstå. Overflatebehandling anbefales, og etablering av mer egnet understøtting og materiale bør vurderes.

9.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Fuktskader og oppsvelling i dørblad/karm i våtsone er registrert, fliser/fuger er ufagmessig utført, og avtrekksvifte mangler funksjon og tilluft. Dørfunksjon er svekket med risiko for videre materialnedbrytning og kortere levetid, og manglende avtrekk øker fuktbelastning og gir skjolder i himling. Dør og omramming må utføres med fuktbestandig materiale, vedlikehold og redusert vannbruk anbefales, og funksjonell avtrekksvifte med tilluft må etableres.

9.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert at topp slukrist ligger 10 mm lavere enn gulvet ved dør og at gulvet ikke har tilstrekkelig fall fra områder hvor vann kan samle seg.
Bom er registrert under enkelte fliser.
Slitasje på fliser og fuger og økt sklirisiko forventes, bruk som gir direkte vann må reduseres og rehabilitering med forskriftsmessig fall må planlegges.

9.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Membranen er fra 2007 og svekkelser i tetting ved rørgjennomføringer er registrert, noe som angis å gi usikker fremtidig funksjon. Økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er påpekt. Det anbefales at rehabilitering planlegges og at bruk med direkte fuktbelastning ved gjennomføringer reduseres.

9.1.4 Bad – Sanitær og rør

Det er registrert at innebygget toalettsisterne mangler spalte eller annen løsning som synliggjør lekkasjevann, og sisternen kan ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Det er risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere spalte som synliggjør lekkasjevann og gjennomføre jevnlig tilsyn ved demontering av trykknapp.

10 Kjøkken

Gulvoverflater er registrert å ha begrenset motstand mot fuktpåvirkning, sokkel/foring ved kjøleskap ble utbedret etter befaring. Svelling, oppsprekking, misfarging og forkortet levetid kan oppstå ved vannsøl, og lekkasjer kan forbli uoppdaget og ustanset uten automatisk lekkasjesikring. Det anbefales at vannsøl tørkes opp umiddelbart, vannbruk ved vask begrenses, fuktbestandige materialer planlegges ved fornyelse og lekkasjesikring kontrolleres eller installeres.

11 Rom under terreng

Kjellerlukt, fuktskjolder på vegger, fukt i gulv mot grunn og begrenset ventilasjon er registrert, samt risiko for kapillært oppsug grunnet manglende fuktsikring. Biologisk vekst, dårlig inneklima og skadeutvikling med redusert levetid kan oppstå ved vedvarende fuktpåvirkning. Det anbefales å kontrollere ventilasjon, avklare fuktkilder og drenering/terreng og gjennomføre nærmere undersøkelser ved vedvarende tegn.

12.1 VVS-installasjoner

Usikker funksjon er påvist for deler av vann- og avløpsrør, rør-i-rør er ikke etablert som system for lekkasjevann og løsning for lufting og stakepunkt er uklar. Eldre kobberrør skjult i konstruksjoner og aldrende avløpsrør er påvist å medføre økt risiko for uoppdagede lekkasjer og utettheter. Det anbefales å planlegge utskiftning, sikre tilgjengelig stakepunkt i begge boenheter og vurdere separat lufting.

13 Ventilasjon

Manglende friskluftsventiler er registrert i flere rom, avtrekksviften på badet er registrert som ikke-fungerende og vaskekjeller er kun naturlig ventilert. Tidvis høy luftfuktighet og redusert inneluftkvalitet anses som konsekvens, og det anbefales at mekanisk avtrekk og tilluft etableres for bad og vaskekjeller samt at friskluftsventiler monteres i oppholdsrom som mangler dette.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3 Terrengforhold

Manglende fall fra mur (skråning) og stedvis ansamling av vann ved mur er registrert. Det er risiko for fuktproblemer og skade på mur, i krypkjeller og i kjeller. Det anbefales at det etableres tilstrekkelig fall (skråning) fra muren for å lede vann bort fra bygningen.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

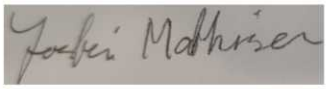
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



24/08/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260131
Addresse	Bjerkeveien 21C		
Postnr.	1726	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Kjell Bjørge Jansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Jernbaneforbundets bank og forsikring

Polise/avtalenr.:

1873613

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet sluk og rør og alt i vaskerom. Og belegg på gulv. Sluk byttet av Langsholdt og gulvbelegg av Tommy Lødding

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk og alle rør ut av huset

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Som sagt over. Alle rør fra vaskerom og ut. Også nye rør på kjøkkenet og badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rør på kjøkkenet er gjort i 2017 av Østlandske rør AS på Hafslundsøy. Finner ikke papir

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt tak på påbygg. Arbeidet er utført av Blikk1

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Pris

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen skjevheter å se over døra til soverom oppe

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet vinduer i 2017

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Pristilbud fra Østfold byggservice as

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ble lagt ny drenering utenfor av Langsholdt når de byttet rør ut av huset

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Langsholdt rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt oppgradert sikring skap. Nye kurs kjøkken. Ny kurs varmepumpe. Nye kurser til fryser og kjøleskap nede. Elbillader

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering Det meste er gjort av Lyn elektro Sarpsborg. Finner ikke kvittering

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Evia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Montert port

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet noen kledningsbord

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fjelldal på Gressvik

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 26.08.2026

Signert av *Kjell Bjørge Jansen*

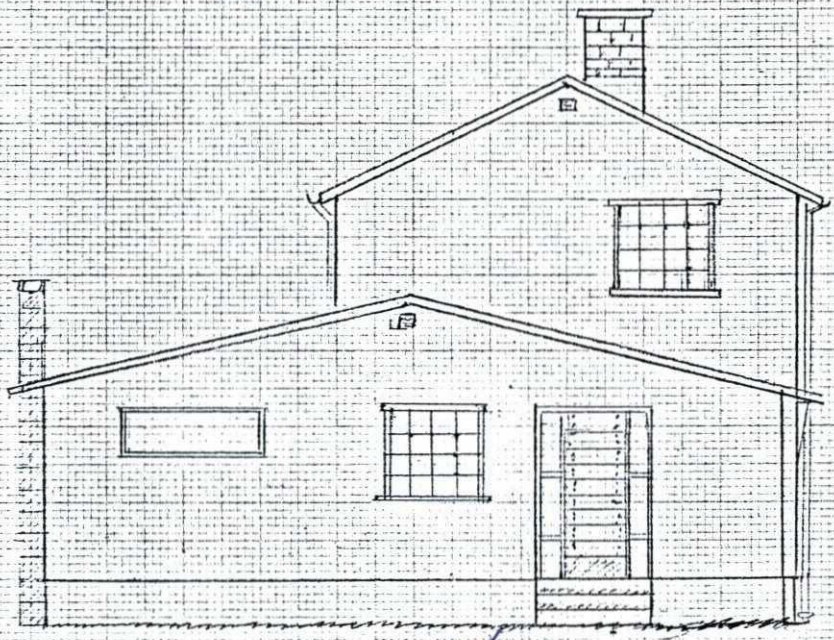
Initialer selger:
K B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gjerkevn. 210

MÅLESTOKK 1:100

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 37
1978



Nåværende dør.

FASADE NORD

1.

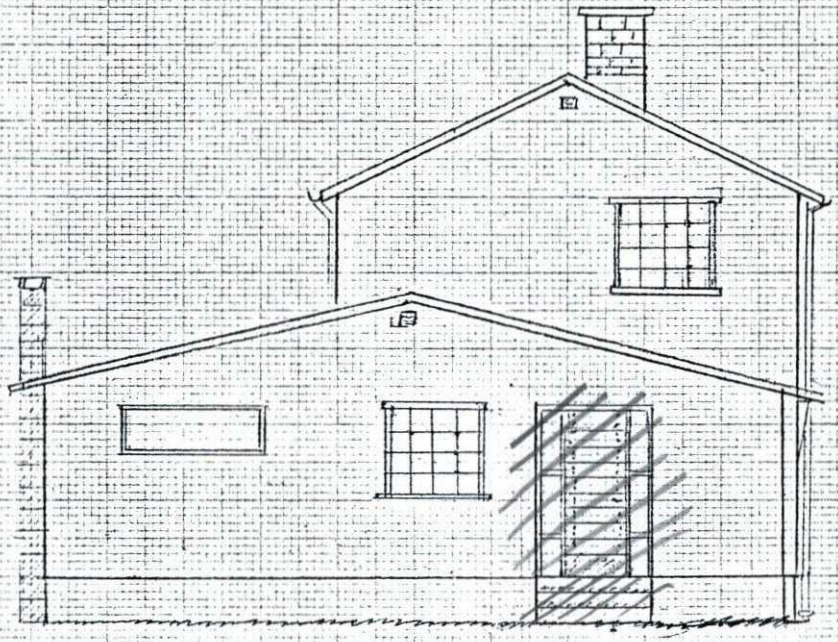
Gjerkevn. 210

MÅLESTOKK 1:100

26/1-78

27/1-78

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 31
1978



FASADE NORD

Dør fjernes og
vindfanget fjernes igjen.

2.

Nr 933. R. A.

Bjerkevn. 210

MÅLESTOKK 1:100

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 37 1978



Ny inngang.

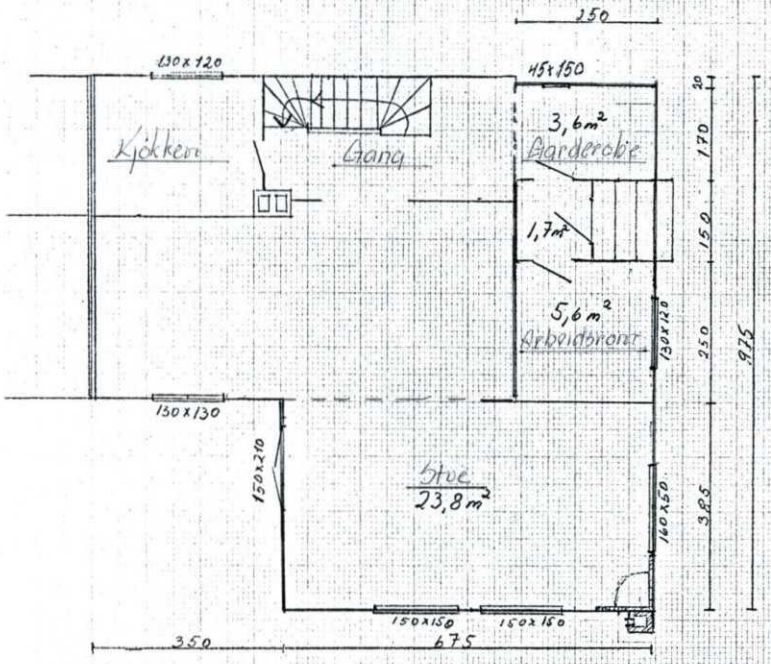
FASADE VEST

APPROBERT 26/1-78
27/1-78 [illegible]nte

Bygningsjefen.

3.

Bjerkevn. 21C



MÅLESTOKK 1:100

TILBYGG 38,5m² (Tegnet med rødt)

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 37
1978

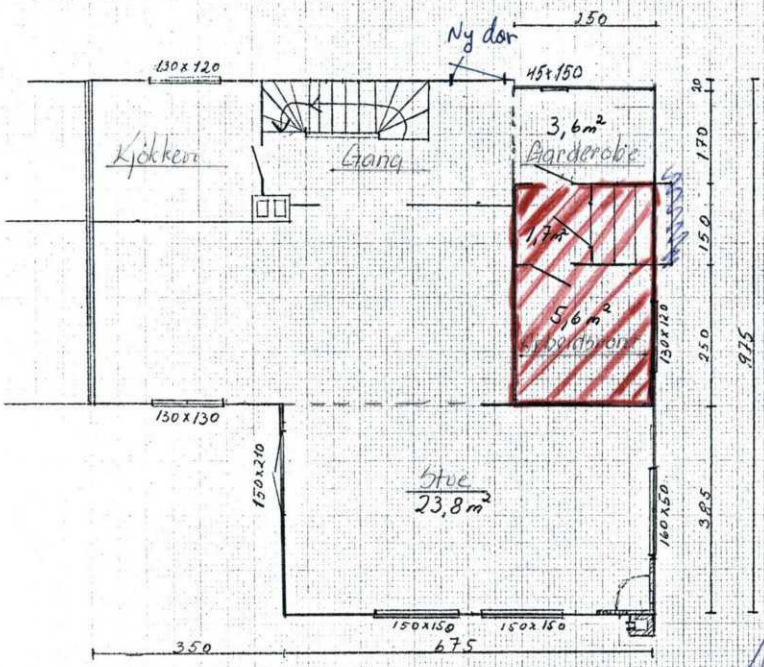
APPROBERT
... 26/1 - 78
... av 27/1 - 78 ... vnte
...
Bygningssjefen.

Nr. 933. R. A.

9/7

238 m²
37 "
59

Bjerkevn. 21C



MÅLESTOKK 1:100

TILBYGG 38,5m² (Tegnet) med rødt)

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 37/78 1978

APPROBERT
[illegible] 26/1 - 78
[illegible] av 27/1 - 78 [illegible]vate

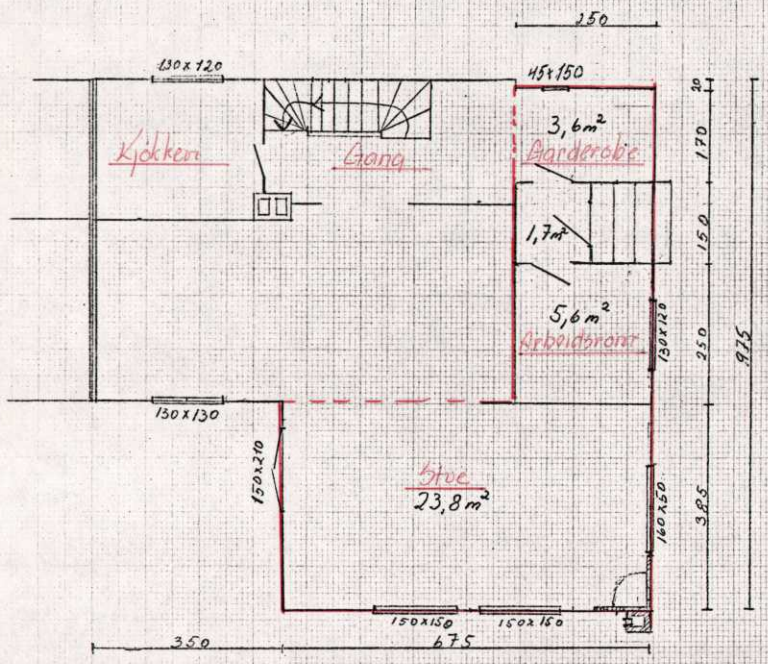
Bygningssjefen.

Nytt soverom markert med rødt. 9,1 m²

Nr 933. R.A.

23,8 m²
3,7 "
59

Bjerkevn. 21C



MÅLESTOKK 1:100

TILBYGG 38,5m² (Tegnet med rødt)

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 37
19 78

APPROBERT
i S[illegible] av 26/1 - 78
gå[illegible] av 27/1 - 78 nr. vote
b[illegible]

Bygningssjefen.

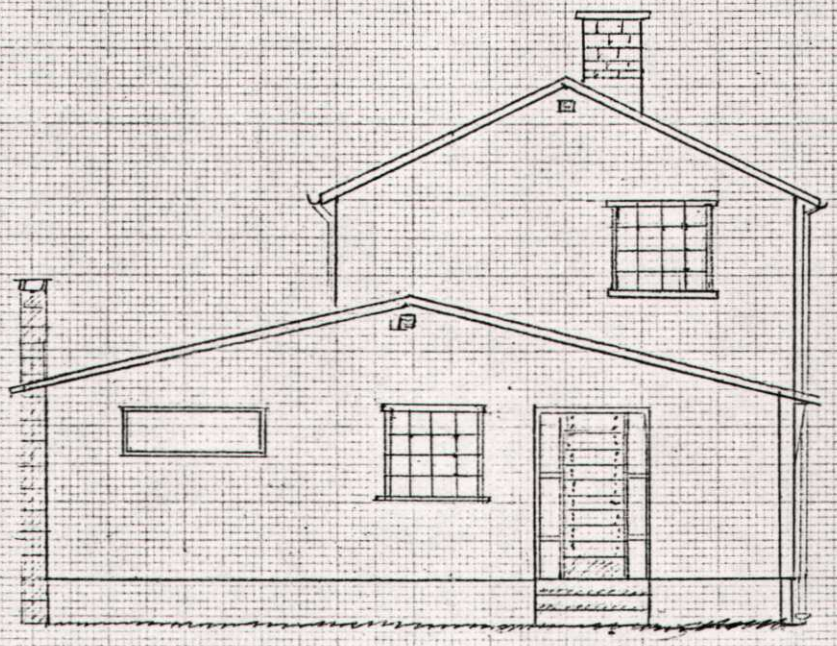
Nr. 933. R.A.

23,8 m²
3,7 "
5,9

Bjerkevn. 21C

MÅLESTOKK 1:100

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 37
1978

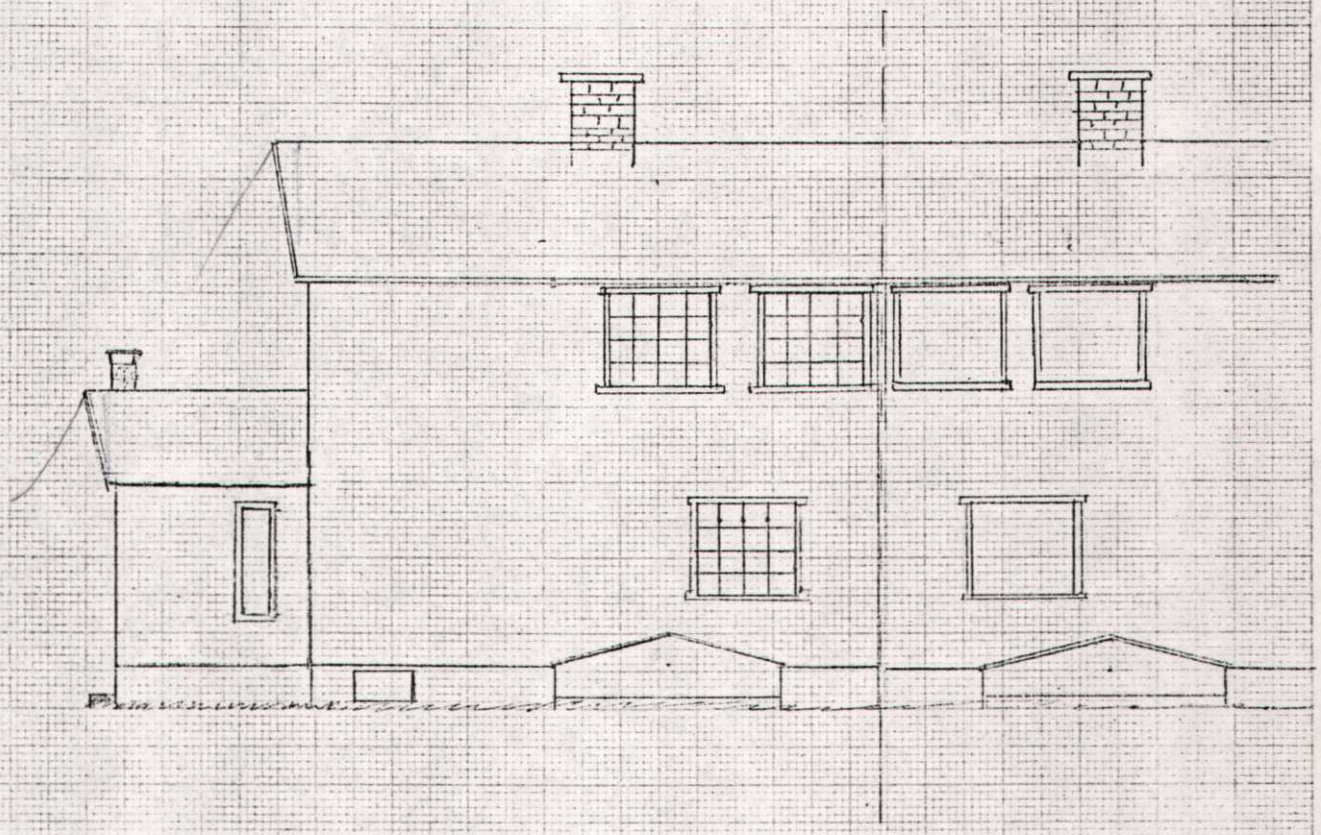


FASADE NORD

Bjerkevn. 21C

MÅLESTOKK 1:100

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 37 1978



FASADE VEST

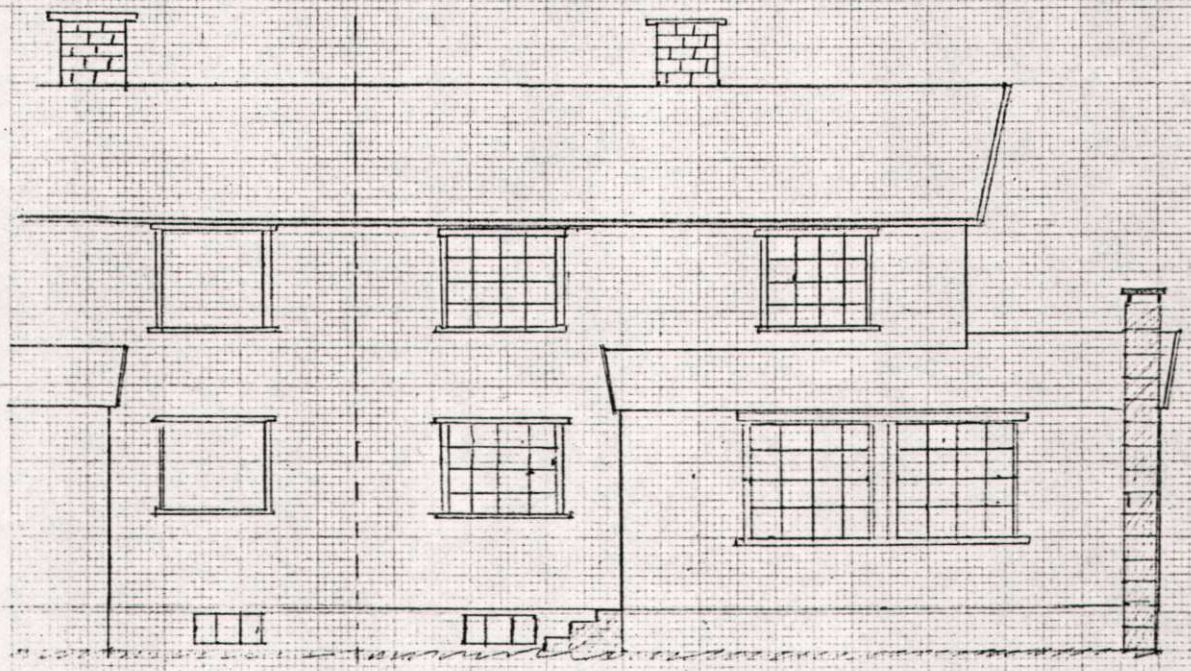
APPROBERT
i ... by ... møte 26/1-78
på ... i ... av 27/1-78 ... vnte
be... ...ser.
Bygningssjefen.

Bjerkevn. 21C

MÅLESTOKK, 1:100

26/1-78
27/1-78

Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 37
1978



FASADE ÖST

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/3227
Adresse: Bjerkeveien 21C
Dato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2026

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.

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 98/52. Anm. nr. 87/52.

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

A/S Borregaard.

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 3226-3227 ved Opsundveien 8o - Bjerkeveien 21c.

nemlig vertikalt delt våningshus i to etasjer.

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon

Nummerskilt må settes opp.

Sarpsborg den 13. mai 1954.

bygningssjef.

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr.

Dato for besikt 29/8-80

Arbeidssted: Bjørkeveien 21 C, 1700 S. borg

Bygningens art: Påbygg

Byggherre: Hans Beck-Hansen

Byggemelder: Hans Beck-Hansen

Ansvarshavende: Thomas Johannessen

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 26/1 1978 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 29/8 19-80

Bjarne Brekhaug

Utskriftsdato: 29.07.2026

Sarpsborg kommune

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

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	524225855	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	344915	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	Bjerkeveien 21C, 1726 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 524225855.

BruksenhetId	26648686	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	344915	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjerkeveien 21C, 1726 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Innsatspeis
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

07.04.2025	Tilsyn	12.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26648686

BruksenhetId	27051432	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146015123	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27051432.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/3227		
Utskriftsdato	29.07.2026	**Antall datasett**	52

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

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

9 Berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- VA-LEDNINGER
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

43 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

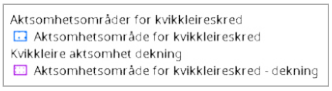
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	28.07.2026



Om datasettet

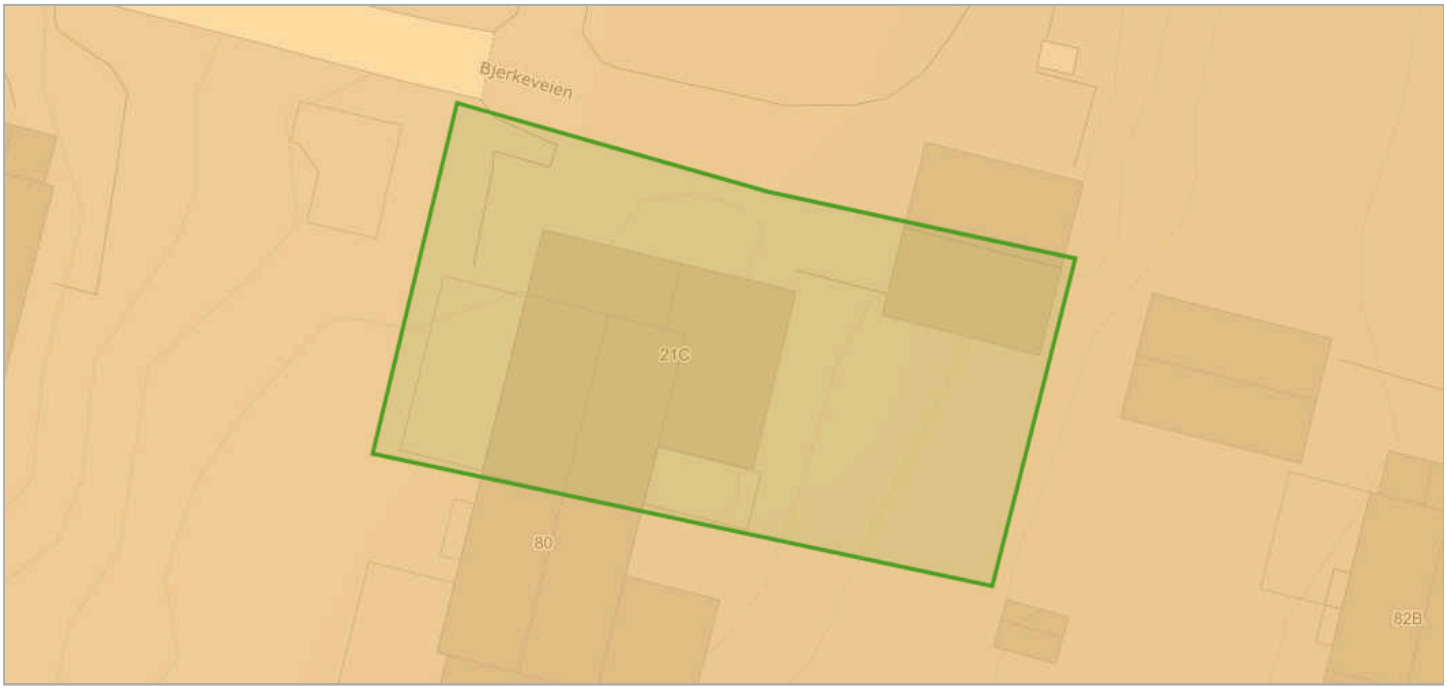
Tegnforklaring



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

FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



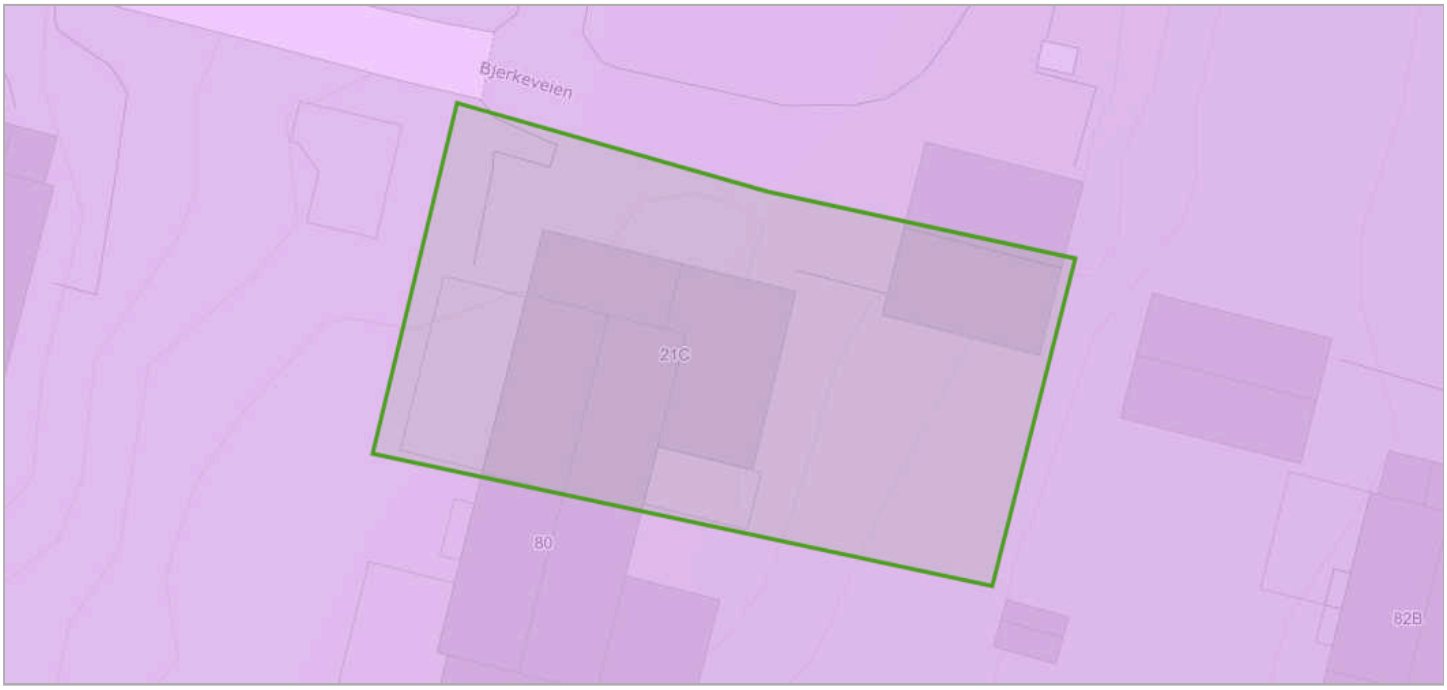
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Forurenset grunn' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Objekter

Påvirkningsgrad	Navn	Type	Faktaark
akseptabelForurensning	Borregaard - industriområde	forurensetGrunn	Faktaark (pdf) (https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=192)

KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.07.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – kulturmiljøer' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget dekker freda kulturmiljøer, Kulturmiljø og landskap av lokal interesse, Kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse, Kulturmiljø og landskap av regional interesse og verdensarvområder.

Tegnforklaring

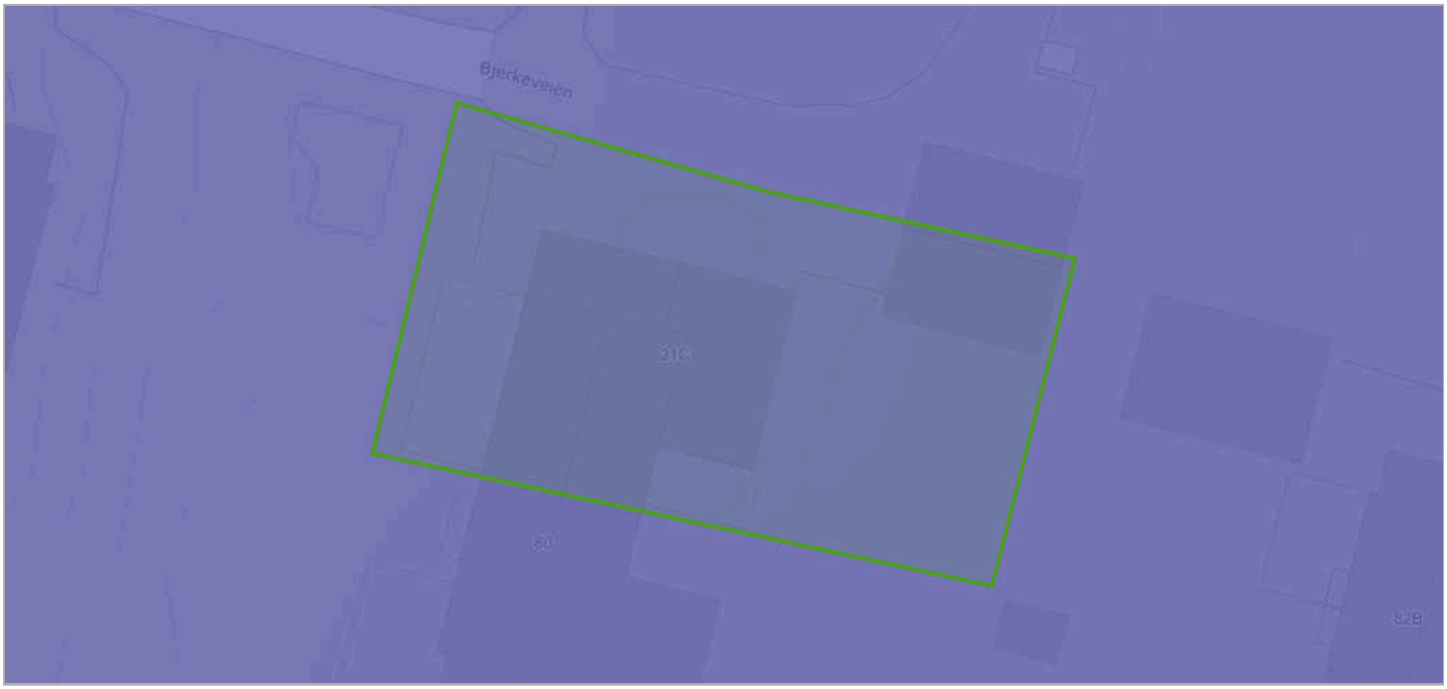
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Opsund	-	M-KULA

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	10.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Enkeltminner

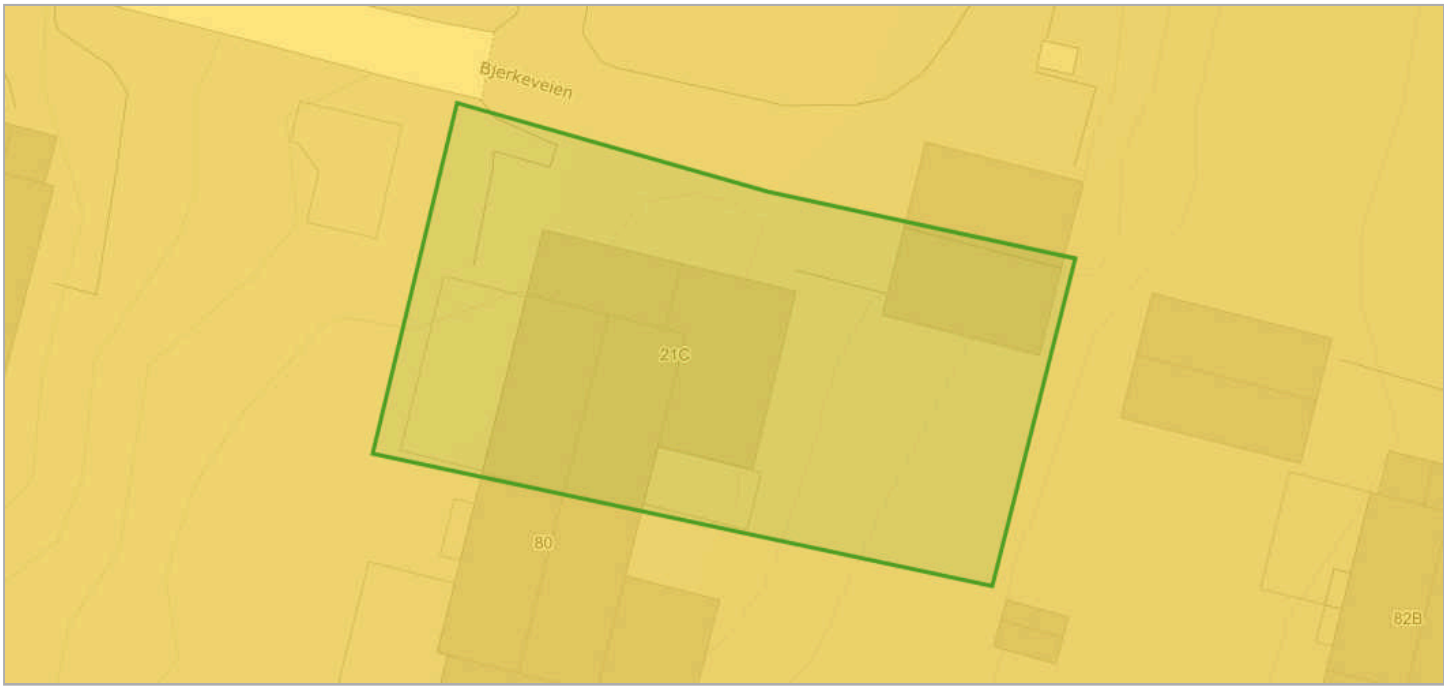
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opsund bebyggelse	3105	304145-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Opsund bebyggelse	3105	304145	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304145)

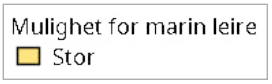
MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.07.2026



Om datasettet

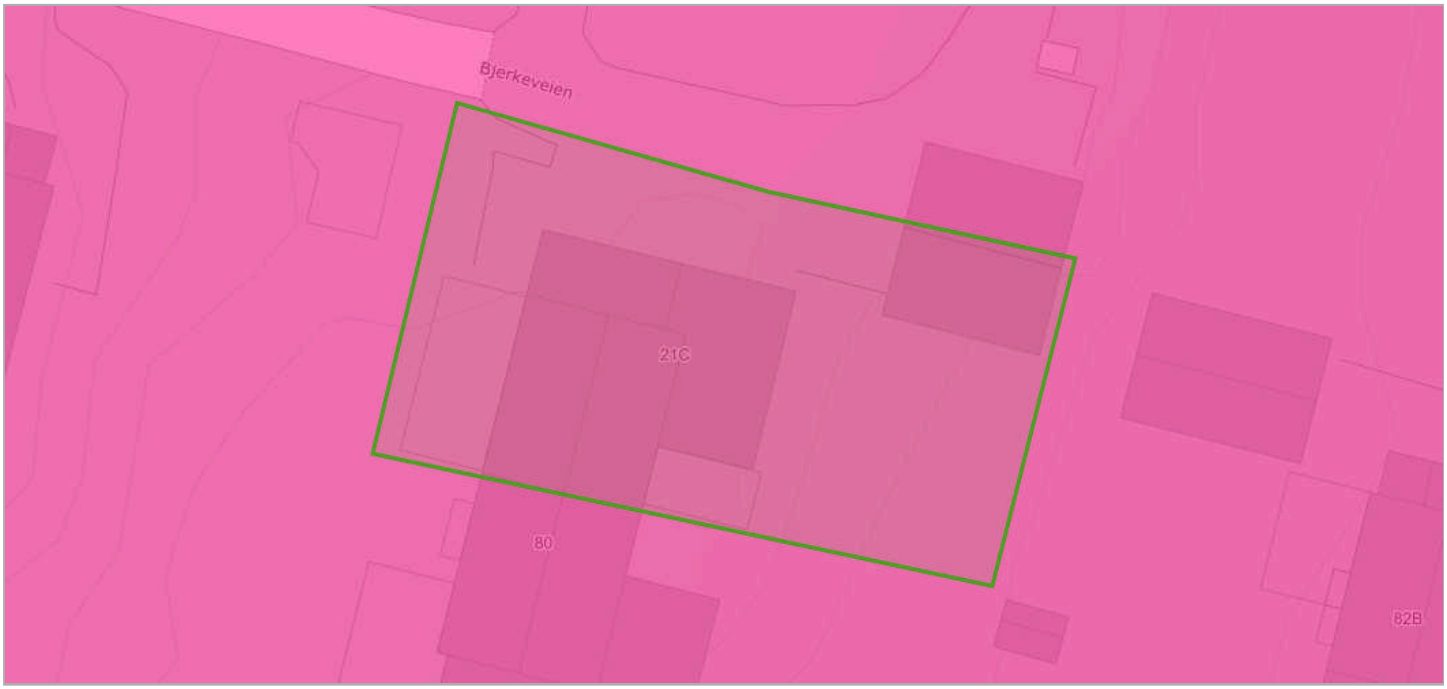
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Objekter

Ledningstype
Overvannsledning
Spillvannsledning

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BJERKEVEIEN 21 C	Beregnet areal	379.7
Etablert dato	16.05.1952	Historisk oppgitt areal	384
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/3227
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	25.01.2023 25.01.2023	13/08033		1/3000 (-127348,5), 1/3884 (127348,5) 3003-Mnrvannmangler, 1/78, 1/84, 1/174, 1/175, 1/176, 1/186, 1/207, 1/225, 1/240, 1/302, 1/358, 1/539, 1/636, 1/637, 1/638, 1/640, 1/645, 1/680, 1/682, 1/692, 1/750, 1/856, 1/864, 1/869, 1/883, 1/887, 1/891, 1/892, 1/900, 1/901, 1/904, 1/905, 1/908, 1/909, 1/914, 1/917, 1/919, 1/925, 1/926, 1/980, 1/984, 1/1080, 1/1092, 1/1133, 1/1243, 1/1244, 1/1245, 1/1246, 1/1410, 1/1482, 1/1516, 1/1538, 1/1607, 1/1625, 1/1661, 1/1678, 1/1682, 1/1693, 1/1771, 1/1776, 1/1805, 1/1806, 1/1816, 1/1820, 1/1822, 1/1832, 1/1839, 1/1875, 1/1876, 1/1879, 1/1898, 1/1934, 1/1939, 1/1958, 1/1990, 1/1992, 1/2469, 1/2475, 1/3000/1, 1/3001, 1/3002, 1/3003, 1/3004, 1/3005, 1/3006, 1/3007, 1/3008, 1/3009, 1/3010, 1/3011, 1/3012, 1/3013, 1/3014, 1/3015, 1/3016, 1/3017, 1/3018, 1/3019, 1/3020, 1/3021, 1/3022, 1/3023, 1/3024, 1/3025, 1/3026, 1/3027, 1/3028, 1/3029, 1/3030, 1/3031, 1/3032, 1/3033, 1/3034, 1/3035, 1/3036, 1/3037, 1/3038, 1/3039, 1/3040, 1/3041, 1/3042, 1/3043, 1/3044, 1/3045, 1/3046, 1/3047, 1/3048, 1/3049, 1/3050, 1/3051, 1/3053, 1/3054, 1/3055, 1/3056, 1/3057, 1/3057/0/1, 1/3057/0/2, 1/3058, 1/3059, 1/3060, 1/3062, 1/3063, 1/3064, 1/3065, 1/3066, 1/3067, 1/3068, 1/3069, 1/3070, 1/3071, 1/3072, 1/3073, 1/3074, 1/3075, 1/3076, 1/3077, 1/3078, 1/3079, 1/3080, 1/3081, 1/3082, 1/3083, 1/3085, 1/3086, 1/3087, 1/3088, 1/3089, 1/3091, 1/3092, 1/3093, 1/3094, 1/3095, 1/3096, 1/3097, 1/3098, 1/3099, 1/3100, 1/3101, 1/3105, 1/3107, 1/3108, 1/3109, 1/3110, 1/3111, 1/3112, 1/3113, 1/3114, 1/3116, 1/3117, 1/3118, 1/3119, 1/3120, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3124, 1/3125, 1/3126, 1/3127, 1/3128, 1/3129, 1/3130, 1/3131, 1/3132, 1/3133, 1/3134, 1/3135, 1/3136, 1/3137, 1/3138, 1/3139, 1/3140, 1/3141, 1/3142, 1/3143, 1/3144, 1/3145, 1/3146, 1/3147, 1/3148, 1/3149, 1/3150, 1/3151, 1/3152, 1/3154, 1/3155, 1/3156, 1/3157, 1/3158, 1/3160, 1/3161, 1/3162, 1/3163, 1/3164, 1/3165, 1/3166, 1/3167, 1/3168, 1/3169, 1/3170, 1/3171, 1/3172, 1/3173, 1/3174, 1/3175, 1/3176, 1/3177, 1/3178, 1/3179, 1/3180, 1/3181, 1/3182, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3189, 1/3190, 1/3191, 1/3192, 1/3193, 1/3194, 1/3195, 1/3196, 1/3197, 1/3198, 1/3199, 1/3200, 1/3201, 1/3202, 1/3203, 1/3204, 1/3205, 1/3206, 1/3207, 1/3208, 1/3209, 1/3210, 1/3211, 1/3212, 1/3213, 1/3214, 1/3215, 1/3216, 1/3217, 1/3218, 1/3219, 1/3220, 1/3221, 1/3222, 1/3223, 1/3224, 1/3225, 1/3226, 1/3227, 1/3228, 1/3229, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3239, 1/3240, 1/3241, 1/3242, 1/3243, 1/3244, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3262, 1/3263, 1/3264, 1/3265, 1/3266, 1/3267, 1/3268, 1/3269, 1/3270, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276,

				1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3301, 1/3302, 1/3303, 1/3304, 1/3305, 1/3306, 1/3314, 1/3316, 1/3317, 1/3362, 1/3363, 1/3364, 1/3365, 1/3366, 1/3373, 1/3408, 1/3424, 1/3427, 1/3428, 1/3429, 1/3434, 1/3435, 1/3436, 1/3437, 1/3438, 1/3439, 1/3440, 1/3441, 1/3442, 1/3443, 1/3444, 1/3445, 1/3447, 1/3448, 1/3449, 1/3450, 1/3451, 1/3452, 1/3453, 1/3454, 1/3455, 1/3456, 1/3457, 1/3458, 1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3466, 1/3498, 1/3499, 1/3500, 1/3501, 1/3516, 1/3517, 1/3518, 1/3519, 1/3520, 1/3521, 1/3522, 1/3523, 1/3524, 1/3525, 1/3526, 1/3527, 1/3528, 1/3529, 1/3530, 1/3531, 1/3532, 1/3533, 1/3534, 1/3535, 1/3536, 1/3537, 1/3538, 1/3539, 1/3540, 1/3543, 1/3544, 1/3545, 1/3546, 1/3547, 1/3548, 1/3550, 1/3551, 1/3552, 1/3553, 1/3554, 1/3555, 1/3556, 1/3561, 1/3562, 1/3563, 1/3564, 1/3565, 1/3566, 1/3567, 1/3568, 1/3569, 1/3570, 1/3571, 1/3575, 1/3579, 1/3590, 1/3591, 1/3592, 1/3593, 1/3594, 1/3595, 1/3596, 1/3597, 1/3599, 1/3605, 1/3611, 1/3613, 1/3631, 1/3675, 1/3676, 1/3678, 1/3682, 1/3683, 1/3684, 1/3685, 1/3691, 1/3703, 1/3704, 1/3705, 1/3706, 1/3707, 1/3709, 1/3710, 1/3711, 1/3712, 1/3714, 1/3718, 1/3720, 1/3721, 1/3722, 1/3730, 1/3731, 1/3732, 1/3733, 1/3734, 1/3740, 1/3741, 1/3742, 1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746, 1/3747, 1/3748, 1/3749, 1/3750, 1/3751, 1/3752, 1/3753, 1/3754, 1/3755, 1/3756, 1/3757, 1/3758, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3764, 1/3766, 1/3767, 1/3768, 1/3769, 1/3770, 1/3771, 1/3772, 1/3773, 1/3774, 1/3775, 1/3777, 1/3778, 1/3792, 1/3793, 1/3794, 1/3795, 1/3796, 1/3797, 1/3798, 1/3799, 1/3800, 1/3801, 1/3802, 1/3803, 1/3804, 1/3805, 1/3806, 1/3807, 1/3808, 1/3809, 1/3811, 1/3812, 1/3813, 1/3814, 1/3815, 1/3816, 1/3817, 1/3819, 1/3820, 1/3821, 1/3822, 1/3823, 1/3824, 1/3825, 1/3826, 1/3827, 1/3831, 1/3832, 1/3833, 1/3834, 1/3836, 1/3839, 1/3840, 1/3841, 1/3842, 1/3845, 1/3852, 1/3856, 1/3859, 1/3860, 1/3863, 1/3864, 1/3865, 1/3867, 1/3869, 1/3870, 1/3872, 1/3876, 1/3878, 1/3880, 1/3882, 1/3883, 1/3886, 1/3888, 1/3890, 1/3891, 1/3893, 505/1, 505/7
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/3227
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	03.06.2015 19.04.2016	13/08033		1/3227, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3240, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3884
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.03.2014 25.03.2014	13/08033	Tinglyst 04.04.2014	1/3000 (-142239,2), 1/3884 (142239,2) 0105-Mnrvannmangler, 0105-1/1081, 0105-1/2463, 0105-1/3630, 0105-1/3692, 3003-1/3549, 1/84, 1/175, 1/176, 1/225, 1/240, 1/302, 1/645, 1/682, 1/692, 1/856, 1/887, 1/891, 1/900, 1/901, 1/904, 1/905, 1/908, 1/909, 1/914, 1/917, 1/925, 1/926, 1/1133, 1/1243, 1/1244, 1/1245, 1/1246, 1/1516, 1/1538, 1/1625, 1/1661, 1/1678, 1/1682, 1/1693, 1/1771, 1/1776, 1/1806, 1/1822, 1/1875, 1/1879, 1/1934, 1/1939, 1/1992, 1/2469, 1/3001, 1/3002, 1/3003, 1/3004, 1/3005, 1/3006, 1/3007, 1/3008, 1/3009, 1/3010, 1/3011, 1/3012, 1/3013, 1/3014, 1/3015, 1/3016, 1/3017, 1/3018, 1/3019, 1/3020, 1/3021, 1/3022, 1/3023, 1/3024, 1/3025, 1/3026, 1/3027, 1/3028, 1/3029, 1/3030, 1/3031, 1/3032, 1/3033, 1/3034, 1/3036, 1/3037, 1/3038, 1/3039, 1/3040, 1/3041, 1/3042, 1/3043, 1/3044, 1/3045, 1/3046, 1/3047, 1/3048, 1/3049, 1/3050, 1/3051, 1/3053, 1/3054, 1/3055, 1/3056, 1/3057, 1/3057/0/1, 1/3057/0/2, 1/3058, 1/3059, 1/3060, 1/3062, 1/3063, 1/3064, 1/3065, 1/3066, 1/3067, 1/3069, 1/3070, 1/3071, 1/3072, 1/3073, 1/3074, 1/3077, 1/3078, 1/3079, 1/3080, 1/3081, 1/3082, 1/3083, 1/3085, 1/3086, 1/3087, 1/3088, 1/3089, 1/3091, 1/3092, 1/3093, 1/3094, 1/3095, 1/3096, 1/3097, 1/3098, 1/3099, 1/3100, 1/3101, 1/3105, 1/3107, 1/3108, 1/3109, 1/3110, 1/3111, 1/3112, 1/3113, 1/3114, 1/3117, 1/3118, 1/3119, 1/3120, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3124, 1/3125, 1/3126, 1/3127, 1/3128, 1/3129, 1/3130, 1/3131, 1/3132, 1/3133, 1/3134, 1/3135, 1/3136, 1/3137, 1/3138, 1/3139, 1/3140, 1/3141, 1/3142, 1/3143, 1/3144, 1/3145, 1/3146, 1/3147, 1/3148, 1/3149, 1/3150, 1/3151, 1/3152, 1/3154, 1/3155, 1/3156, 1/3157, 1/3158, 1/3160, 1/3161, 1/3162, 1/3163, 1/3164, 1/3165, 1/3166, 1/3167, 1/3168, 1/3169, 1/3170, 1/3171, 1/3172, 1/3173, 1/3174, 1/3175, 1/3176, 1/3177, 1/3178, 1/3179, 1/3180, 1/3181, 1/3182, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3189, 1/3190, 1/3191, 1/3192, 1/3193, 1/3194, 1/3195, 1/3196, 1/3197, 1/3198, 1/3199, 1/3200, 1/3201, 1/3202, 1/3203, 1/3204, 1/3205, 1/3206, 1/3207, 1/3208, 1/3209, 1/3210, 1/3211, 1/3212, 1/3213, 1/3214, 1/3215, 1/3216, 1/3217,

			1/3218, 1/3220, 1/3221, 1/3222, 1/3223, 1/3225, 1/3226, 1/3227, 1/3228, 1/3229, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3239, 1/3240, 1/3241, 1/3242, 1/3243, 1/3244, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3262, 1/3263, 1/3264, 1/3265, 1/3266, 1/3267, 1/3268, 1/3269, 1/3270, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276, 1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3301, 1/3302, 1/3303, 1/3304, 1/3305, 1/3306, 1/3314, 1/3316, 1/3362, 1/3363, 1/3364, 1/3365, 1/3366, 1/3373, 1/3408, 1/3424, 1/3427, 1/3428, 1/3429, 1/3434, 1/3435, 1/3436, 1/3437, 1/3438, 1/3439, 1/3440, 1/3441, 1/3442, 1/3443, 1/3444, 1/3445, 1/3447, 1/3448, 1/3449, 1/3450, 1/3451, 1/3452, 1/3453, 1/3454, 1/3455, 1/3456, 1/3457, 1/3458, 1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3466, 1/3499, 1/3500, 1/3501, 1/3516, 1/3517, 1/3518, 1/3519, 1/3520, 1/3521, 1/3522, 1/3523, 1/3524, 1/3525, 1/3526, 1/3527, 1/3528, 1/3529, 1/3530, 1/3531, 1/3532, 1/3533, 1/3534, 1/3535, 1/3536, 1/3537, 1/3538, 1/3539, 1/3540, 1/3543, 1/3544, 1/3545, 1/3546, 1/3547, 1/3548, 1/3550, 1/3551, 1/3552, 1/3553, 1/3554, 1/3555, 1/3556, 1/3561, 1/3562, 1/3563, 1/3564, 1/3565, 1/3566, 1/3567, 1/3568, 1/3569, 1/3570, 1/3571, 1/3579, 1/3590, 1/3595, 1/3596, 1/3599, 1/3605, 1/3611, 1/3613, 1/3631, 1/3675, 1/3678, 1/3682, 1/3683, 1/3684, 1/3685, 1/3691, 1/3703, 1/3704, 1/3705, 1/3706, 1/3707, 1/3709, 1/3710, 1/3711, 1/3712, 1/3714, 1/3718, 1/3720, 1/3721, 1/3722, 1/3730, 1/3731, 1/3732, 1/3733, 1/3734, 1/3742, 1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746, 1/3747, 1/3748, 1/3749, 1/3750, 1/3751, 1/3752, 1/3753, 1/3754, 1/3755, 1/3756, 1/3757, 1/3758, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3764, 1/3766, 1/3767, 1/3768, 1/3769, 1/3770, 1/3771, 1/3773, 1/3774, 1/3775, 1/3777, 1/3778, 1/3792, 1/3793, 1/3794, 1/3795, 1/3796, 1/3797, 1/3798, 1/3799, 1/3801, 1/3802, 1/3803, 1/3804, 1/3805, 1/3806, 1/3807, 1/3808, 1/3809, 1/3811, 1/3812, 1/3814, 1/3815, 1/3816, 1/3817, 1/3819, 1/3820, 1/3821, 1/3822, 1/3823, 1/3825, 1/3826, 1/3827, 1/3831, 1/3833, 1/3836, 1/3839, 1/3840, 1/3841, 1/3842, 1/3856, 1/3860, 1/3863, 1/3864, 1/3865, 1/3867, 1/3869, 1/3870, 1/3876, 1/3880, 1/3882, 505/1
Kartforretning Kartforretning	20.06.1953	Q/77	1/3227 (384)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.05.1952	P/97	1/3000 (-364), 1/3227 (364)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574806.51	621648.77	0	Ja	379.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JANSEN KJELL BJØRGE F220466*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJERKEVEIEN 21C 1726 SARPSBORG	Bosatt (B)

Registrert grunnforurensing

Lokalitetsnr	192	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Borregaard - industriområde	Myndighet	Miljødirektoratet
Ført dato	05.04.2017	Url	
Oppdatert dato	01.01.2026	Tilkn. eiendommer	1/917, 1/1482, 1/1607, 1/1875, 1/1934, 1/1992, 1/2469, 1/3000, 1/3000/1, 1/3001, 1/3011, 1/3012, 1/3013, 1/3014, 1/3024, 1/3029, 1/3031, 1/3038, 1/3042, 1/3043, 1/3048, 1/3051, 1/3062, 1/3073, 1/3074, 1/3075, 1/3085, 1/3088, 1/3100, 1/3110, 1/3113, 1/3121, 1/3122, 1/3123, 1/3124, 1/3125, 1/3126, 1/3127, 1/3128, 1/3129, 1/3130, 1/3131, 1/3132, 1/3133, 1/3134, 1/3135, 1/3136, 1/3137, 1/3138, 1/3139, 1/3140, 1/3141, 1/3141/0/1, 1/3141/0/2, 1/3141/0/3, 1/3142, 1/3143, 1/3144, 1/3145, 1/3146, 1/3147, 1/3148, 1/3149, 1/3150, 1/3151, 1/3152, 1/3154, 1/3155, 1/3156,

			1/3157, 1/3158, 1/3161, 1/3162, 1/3163, 1/3164, 1/3165, 1/3166, 1/3167, 1/3168, 1/3169, 1/3170, 1/3171, 1/3172, 1/3173, 1/3174, 1/3175, 1/3176, 1/3177, 1/3178, 1/3179, 1/3180, 1/3181, 1/3182, 1/3183, 1/3184, 1/3185, 1/3186, 1/3187, 1/3189, 1/3190, 1/3191, 1/3192, 1/3193, 1/3194, 1/3195, 1/3196, 1/3197, 1/3198, 1/3199, 1/3200, 1/3201, 1/3202, 1/3203, 1/3204, 1/3205, 1/3206, 1/3207, 1/3208, 1/3209, 1/3210, 1/3211, 1/3212, 1/3213, 1/3214, 1/3215, 1/3216, 1/3217, 1/3218, 1/3219, 1/3220, 1/3221, 1/3222, 1/3223, 1/3224, 1/3225, 1/3226, 1/3227, 1/3228, 1/3229, 1/3230, 1/3231, 1/3232, 1/3233, 1/3234, 1/3235, 1/3236, 1/3237, 1/3238, 1/3239, 1/3240, 1/3241, 1/3242, 1/3243, 1/3244, 1/3246, 1/3247, 1/3248, 1/3249, 1/3250, 1/3251, 1/3252, 1/3253, 1/3254, 1/3255, 1/3256, 1/3257, 1/3258, 1/3259, 1/3260, 1/3261, 1/3262, 1/3263, 1/3264, 1/3265, 1/3266, 1/3267, 1/3268, 1/3269, 1/3270, 1/3272, 1/3273, 1/3274, 1/3275, 1/3276, 1/3277, 1/3278, 1/3279, 1/3280, 1/3281, 1/3282, 1/3283, 1/3284, 1/3285, 1/3286, 1/3287, 1/3288, 1/3289, 1/3290, 1/3291, 1/3292, 1/3293, 1/3294, 1/3295, 1/3296, 1/3297, 1/3298, 1/3299, 1/3300, 1/3301, 1/3302, 1/3303, 1/3304, 1/3305, 1/3306, 1/3315, 1/3316, 1/3317, 1/3362, 1/3363, 1/3364, 1/3365, 1/3366, 1/3424, 1/3427, 1/3428, 1/3429, 1/3437, 1/3438, 1/3439, 1/3440, 1/3441, 1/3442, 1/3443, 1/3444, 1/3445, 1/3447, 1/3448, 1/3449, 1/3450, 1/3451, 1/3452, 1/3453, 1/3454, 1/3455, 1/3456, 1/3457, 1/3458, 1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3466, 1/3498, 1/3499, 1/3500, 1/3501, 1/3516, 1/3517, 1/3518, 1/3519, 1/3520, 1/3521, 1/3522, 1/3523, 1/3524, 1/3525, 1/3526, 1/3527, 1/3528, 1/3529, 1/3530, 1/3531, 1/3532, 1/3533, 1/3534, 1/3535, 1/3536, 1/3537, 1/3538, 1/3539, 1/3543, 1/3544, 1/3545, 1/3546, 1/3547, 1/3548, 1/3550, 1/3551, 1/3552, 1/3553, 1/3554, 1/3555, 1/3556, 1/3561, 1/3562, 1/3563, 1/3564, 1/3565, 1/3566, 1/3567, 1/3568, 1/3569, 1/3570, 1/3571, 1/3574, 1/3575, 1/3579, 1/3590, 1/3591, 1/3592, 1/3593, 1/3594, 1/3595, 1/3596, 1/3597, 1/3598, 1/3599, 1/3605, 1/3611, 1/3613, 1/3631, 1/3675, 1/3676, 1/3682, 1/3682/0/1, 1/3682/0/2, 1/3682/0/3, 1/3682/0/4, 1/3682/0/5, 1/3682/0/6, 1/3682/0/7, 1/3682/0/8, 1/3683, 1/3683/0/1, 1/3683/0/2, 1/3683/0/3, 1/3683/0/4, 1/3683/0/5, 1/3683/0/6, 1/3683/0/7, 1/3683/0/8, 1/3684, 1/3685, 1/3686, 1/3691, 1/3703, 1/3704, 1/3705, 1/3709, 1/3710, 1/3714, 1/3720, 1/3722, 1/3732, 1/3733, 1/3741, 1/3742, 1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746, 1/3747, 1/3748, 1/3749, 1/3750, 1/3751, 1/3752, 1/3753, 1/3754, 1/3755, 1/3756, 1/3757, 1/3758, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3763, 1/3769, 1/3770, 1/3771, 1/3772, 1/3773, 1/3774, 1/3775, 1/3777, 1/3792, 1/3798, 1/3799, 1/3802, 1/3803, 1/3804, 1/3805, 1/3806, 1/3807, 1/3808, 1/3812, 1/3814, 1/3816, 1/3817, 1/3832, 1/3834, 1/3839, 1/3840, 1/3841, 1/3842, 1/3845, 1/3852, 1/3853, 1/3856, 1/3859, 1/3869, 1/3872, 1/3876, 1/3878, 1/3880, 1/3883, 1/3884, 1/3888, 1/3891, 1/3893

Adresse

Vegadresse: Bjerkeveien 21 C ***Adressetilleggsnavn:***

Poststed	1726 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	208 Bytangen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	344915		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1954
2	344915	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	09.07.2015
3	146015123		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1954

1: Bygning 344915: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.06.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	161
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	161
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1954	15.06.1954	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjerkeveien 21C	H0101	1/3227	161	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygningsendring 344915-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 09.07.2015

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.07.2015	14.07.2015	
Igangsettingstillatelse	09.07.2015	14.07.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjerkeveien 21C	H0101	1/3227	0	1	0	0	

Etasjer

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

3: Bygning 146015123: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1954	05.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/3227	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

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

Utskriftsdato: 29.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkeveien 21C, 1726 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 380 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 380 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Kulturmiljø_01 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 380 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare

Delareal	380 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Utskriftsdato: 29.07.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkeveien 21C, 1726 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13295754	2210	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	130

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.

Utskriftsdato: 29.07.2026

Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	3227	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjerkeveien 21C, 1726 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	10 302,57 kr
Eiendomsskatt	7 397,04 kr
Feiing	1 132,47 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	6 895,86 kr
Sum	**29 398,02 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 786,70 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	926,70 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	65 m3	26.94	1/1	0 %	1 750,94 kr	1 750,94 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	65 m3	44.92	1/1	0 %	2 920,13 kr	2 920,13 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2054800 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 397,00 kr	4 931,36 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	2 løp	590.00	1/1	0 %	1 180,00 kr	786,64 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-72.37 m3	26.94	1/1	0 %	-1 949,46 kr	-1 949,46 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-72.37 m3	41.70	1/1	0 %	-3 251,22 kr	-3 251,22 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	236 m3	24.32	1/1	0 %	5 740,11 kr	2 940,47 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	236 m3	46.66	1/1	0 %	11 010,70 kr	5 640,44 kr
Forbruk vann i fjor	15%	65 m3	24.78	1/1	0 %	1 610,86 kr	1 610,86 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	65 m3	41.33	1/1	0 %	2 686,51 kr	2 686,51 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-72.37 m3	24.78	1/1	0 %	-1 793,51 kr	-1 793,51 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-72.37 m3	41.33	1/1	0 %	-2 991,13 kr	-2 991,13 kr
					Sum	**33 710,93 kr**	**19 548,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bjerkeveien 21C

Nabolaget Opsund - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	5 min 2.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	6 min 3.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	7 min 3.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	9 min 4.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Opsund fotballbane Linje 134	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	21 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Hafslundsøy barnehage (1-5 år) 99 barn	21 min 1.8 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 2.3 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hafslundsøy	20 min
Kiwi Kurland	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	6 min
Boots Apotek Hafslundsøy	20 min
Sarpsborg Vinmonopol	6 min

SPORT

Oppsundbanen	2 min
Glengsparken	18 min
SKY Fitness Sarpsborg	5 min
Sports Club Sarpsborg	6 min

«Gode naboer, stille og rolig, bra for barn å leke»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

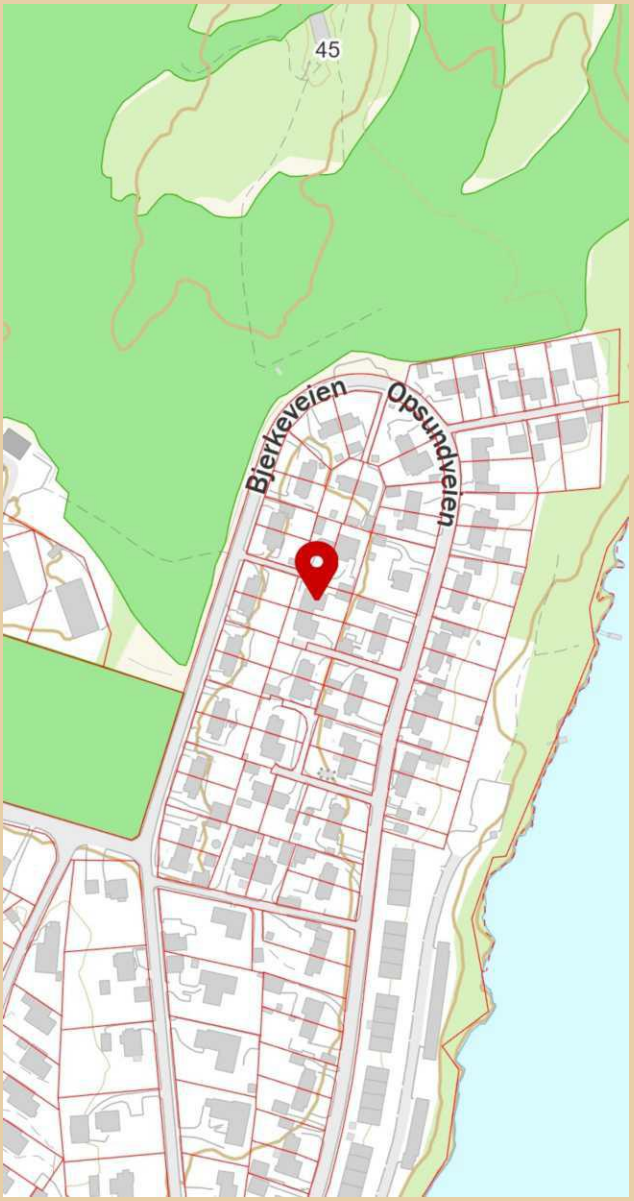
Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerkeveien 21C, 1726 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 3227, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260131

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

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

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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