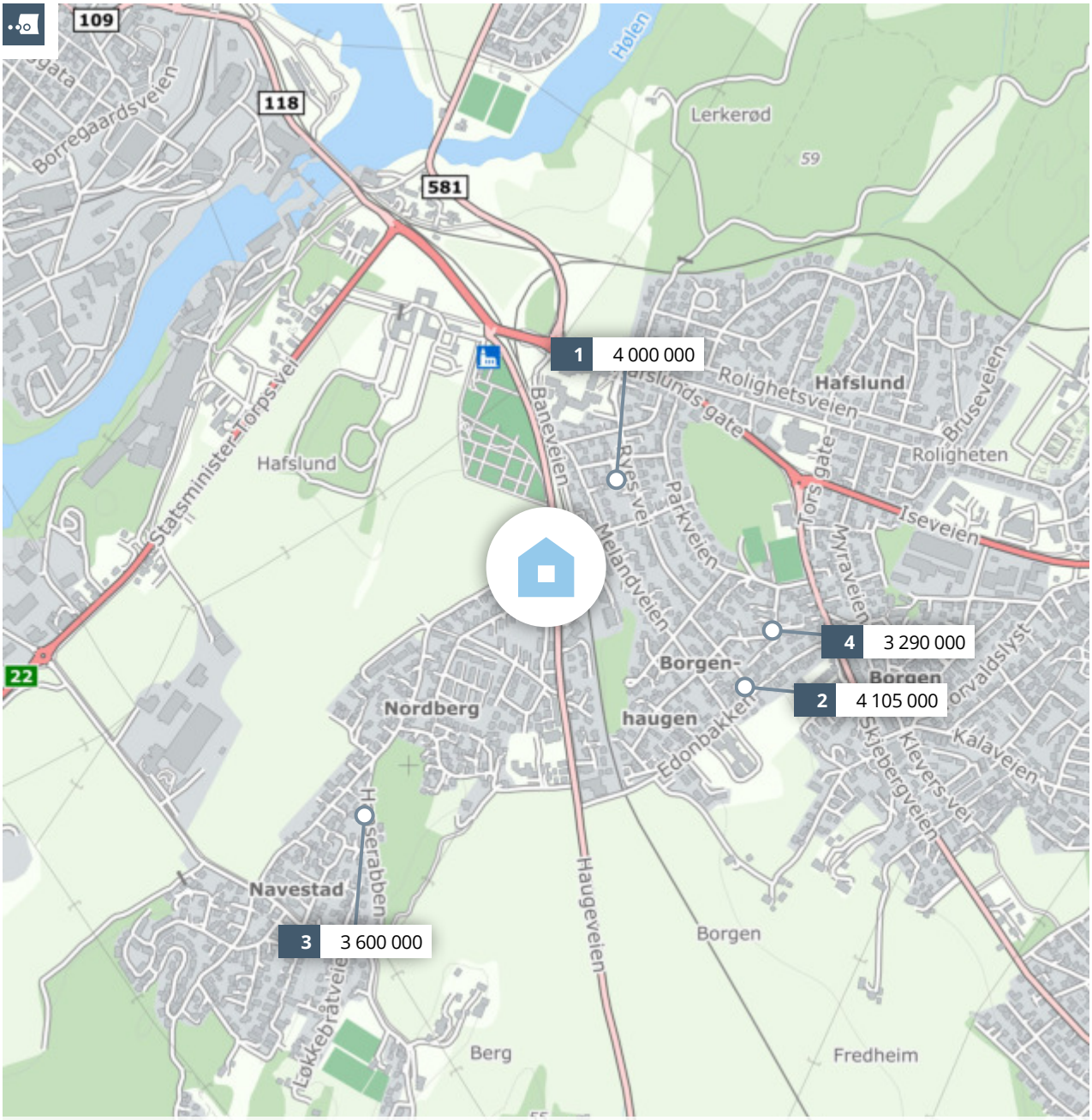
NORDBERGVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklærings-skjema
Eierskifterapport
Kommunale opplysninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
NORDBERGVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 13.11.2023

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1908

GNR 1048 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3003 SARPSBORG GRUNNKRETS NORDBERG

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	24 161
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	149 m²
BRA	155 m²
Tomt	809 m²
Byggeår	1908

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerkerøds vei 4 130 m² 1986	697 m²	4 sov	23.03.2022	3 800 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**30 769**
2	Vatvedts vei 5 A 181 m² 1979	929 m²	3 sov	30.04.2021	3 400 000	**4 105 000**	0	4 105 000	**22 680**
3	Hanserabben 5 A 114 m² 1983	819 m²	3 sov	04.08.2022	3 700 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**31 579**
4	Stenholts vei 13 116 m² 1928	599 m²	3 sov	26.01.2023	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**28 362**

Velkommen til Nordbergveien 2 og denne sjarmerende eneboligen!

Her bor du på en stor, selveiet tomt med gode lys- og solforhold.

Huset innehar: Entré, 2 stuer, kjøkken, 3 soverom, bad, gjestetoalett. I tillegg er det dobbelgarasje på eiendommen.

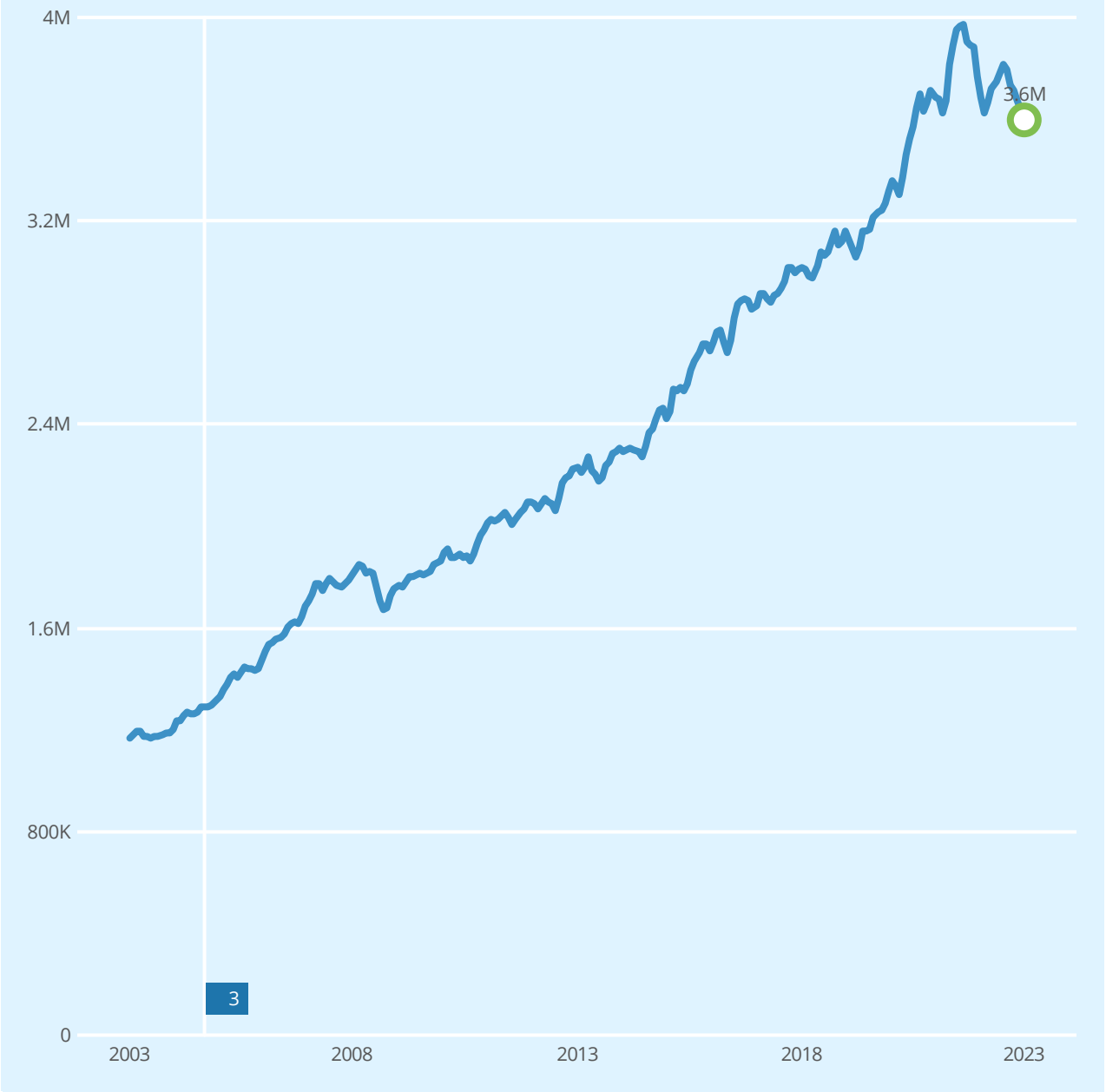
Kort fortalt:
•3 soverom
•Stue og adskilt tv-stue
•Romslig kjøkken
•Stort bad
•Dobbel garasje
•Stor gårdsplass
•Fine uteplasser
•Kort gangavstand til barne- og ungdomsskole
•Stor, selveiet tomt

På Nordberg bor du sentralt, men allikevel i et rolig boområde. Det er fine turmuligheter i område med både Hafslundparken og de fine områdene i Hafslundskogen. Med bil bor du bare noen få minutter fra Sarpsborg sentrum. Det er gode bussmuligheter.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Tilbygg enebolig
3 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

11
eneboliger til salgs

4.7M

4 432 000 Prisantydning i snitt

4.3M

4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Eneboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

3 627 000 Prisantydning i snitt

3 440 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

66
dager

for 5.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 449 SARPSBORG kommune i snitt siste 6 mnd

25 616 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

24 161 Nordbergveien 2 Totalpris 3 600 000

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	193230201

Adresse	Nordbergveien 2		
Postnummer	1738	**Poststed**	BORGENHAUGEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2000	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	22år7mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg	**Polise/avtalenr.**	Avtale nr: 6514408
Selger1fornavn	Jørn André	**Selger1etternavn**	Skjeklesæther
Selger2fornavn	Torill M	**Selger2etternavn**	Skjeklesæther

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt våtromsbelegg, ny innredning med vasker, nytt toalett, nytt dusjkabinett , malt vegger og tak i år 2017/2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt belegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Lekkasje på avløpsrør fra bad til kjøkken

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Uinnredet jordkjeller med ståldør

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.11.2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Boligen står på granittsten.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Mus/ rotter (Vi har fanget kun 4 rotter siden 2000, har skadedyrfirma som har kontroll på dette) Skadedyrbyraaet Trons Øyvåg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygget garasje selv, 2003

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Sørum elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: 2007

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: ?

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Elannlegg, offentlig, 2018

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke godkjent takstige

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.11.2023

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.11.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Skjeklesæther, Torill M

Signert av

Skjeklesæther, Jørn Andrè

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
06.11.2023

EIERSKIFTERAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Nordbergveien 2
1738 Borgenhaugen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 10/11/2023

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©dbare.com

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1048, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Jørn André Skjeklesæther og Torill M Skjeklesæther
Tomt:	809,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	28003-Bede - Navestad. Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	20 872,60 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1908

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.11.2023
Forutsetninger (hindringer):	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert. Mye lagring i redskapsbod og garasje.
Oppdragsgiver:	Jørn André Skjeklesæther og Torill M Skjeklesæther
Tilstede under befaringen:	Jørn André Skjeklesæther og Torill M Skjeklesæther, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med asfaltgrus i gårdsplass og store plenarealer for øvrig rundt boligen. Varierende beplantning på tomten.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Original del av huset står på mur av granittblokker. Ringmur antatt i lettklinkerblokker og støpt gulv mot grunn på tilbygget del. Etasjeskiller konstruert i tre. Dels åpent kryprom og dels lukket kryprom uten adkomst under 1.etg. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som virker å være etterisolert utvendig etter byggeår. Tilbygg oppført i isolert bindingsverk. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1978-94. Balkongdør på kjøkken med 2-lags glass fra 2019. Ytterdør med 2-lags glass fra 2013. Eldre sperretak med ark på begge sider på original del av huset. Kaldt kryploft over 2.etasje. Sperretak konstruert etter nyere prinsipper på tilbygg. Kaldt loft over tilbygg. På original del av boligen så ligger det eldre korrugerte stålplater som tekking. Takstein på tilbygget del.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i funksjonell stand og normalt vedlikeholdt, men med alder- og bruksslitasje til tilsier at det kan planlegges fornyinger og vedlikehold. Eldre taktekking og flere vinduer kan planlegges skiftet. Badet ble noe enkelt fornyet i 2017/18. Deler av kledning har slitasje og enkelte ufagmessige detaljer ved utførelse på etterisolering. Det er vann i kryprom som er tilgjengelig for inspeksjon, ukjent tilstand for de deler av bygget underside som ikke kunne inspiseres.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i stue, tv-stue og bad.
-Vedfyring i lukket ovn.
-Luft til luft varmepumpe fra 2009
-Elektriske ovner

BARNNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i begge etasjer.
-Det er ikke ubrennbart materiale på gulv under feieluke på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eiere
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av eiere
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ/GARDEROBE 5,4m²: malt panel, malt panel, fliser
GANG/TRAPP 7,0m²: malt panel, panel, laminat
KJØKKEN 21,m²: tapet/fliser, takess, belegg
TOALETTROM 1,6m²: tapet, slett malt, belegg
STUE 29,6m²: malt panel/skifer, panel, laminat
TV-STUE 15,6m²: malt panel, panel, fliser

2.etg:
TRAPP/GANG 9,5m²: malt panel, takess, teppe
MELLOMGANG 6,6m²: malt panel/tegl, panel, laminat
BAD 12,2m²: tapet, takess, belegg
SOVEROM 11,8m²: tapet, malt panel, laminat
SOVEROM VED BAD 8,6m²: mdf-plater, panel, laminat
SOVEROM INNERST 17,3m²: tapet, malt panel, laminat
GARDEROBE 6,0m²: panel, panel, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved slag av boligen.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og byggesaksdokumenter og tidligere salgsoppgave opplyser om:

1994:
-Oppføring av tilbygg i 2.etasje med balkong og inntilliggende redskapsbod. Utført i regi av forrige eier. Etterisolering og ny kledning på originale vegger i følge tidligere salgsoppgave.

2003/04:
-Oppføring av garasje. Utført på egeninnsats.

2007:
-Fornying av kjøkken til slik det fremstår i dag. Eier opplyser at kjøkken ble slått sammen med tidligere del av stue og at det ligger ståldrager i himling der tidligere vegg var montert.
-Nytt sikringsskap med automatsikringer montert.

2017/18:
-Fornying av badet. Nytt våtromsbelegg, ny innredning med servanter, nytt toalett, nytt dusjkabinett , malt vegger og tak. Utført på egeninnsats.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

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

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1. Etasje	84	0	84	95
2. Etasje	65	6	71	76
Sum bygning	149	6	155	171

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Garasje	0	34	34	37
Redskapsbod	0	6	6	8
Sum bygning(er)	0	40	40	45

P-ROM:

1.ETASJE: entré/garderobe, gang/trapp, toalettrom, kjøkken, stue, tv-stue.
2.ETASJE: trapp/gang, mellomgang, bad, 3 soverom.

S-ROM:

2.ETASJE: garderobe.
ØVRIG: garasje, redskapsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,12-2,42 meter. Lavere i toalettrom.
Takhøyde 2.etg: 1,05-2,40 meter.

-Arealene som er oppgitt for hvert rom er målt på innsiden av vegger i rommene og summen av disse arealene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon på gulvareal i rommene.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt, men med varierende alder og tilstand.
-Punktvis merkbar fjæring og knirk i gulver. Åpne skjøter og skader på gulv i stue. Stedvis svelling ved skjøter i øvrige rom.
-Stedvis synlig heng i himlinger.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard.
-Det er kun håndløper på en side i trappen og åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav.
-Slitasje på overflater.

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

GARASJE / UTHUS:

-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger. Sokkel er ikke pusset.
-Vegger oppført i uisolert bindingsverk med liggende panel utvendig.
-Leddporter i tre hvor én har automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre som er tekket med betongtakstein.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

10/11/2023

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen består grunnen i området av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor. Original del av huset står på mur av granittblokker. Ringmur antatt i lettklinkerblokker og støpt gulv mot grunn på tilbygget del.

Merknader:
-Ved måling av planavvik på gulvet så observeres det forhold som indikerer at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Normalt for eldre bygninger med byggemåte som denne.
-Det er noe sprukne fuger mellom blokker og generelt slitasje og behov for vedlikehold av muren.
-Hovedsakelig ingen grunnmursplast synlig og det kan ikke antas å være gjort tiltak med drenering rundt bygget. Synlig vann i krypkjeller tilsier at det er behov for utvendige tiltak. Der grunnmursplast er synlig så er denne ikke klemt med topplist.

TG 3 1.2 Krypekjeller

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilgang til del av kjeller under bygget fra luke i terrassegulv. Store deler av krypkjeller er ikke tilgjengelig.

Merknader:
-I tilgjengelig del av krypkjeller så står det vann på gulvet. Utvendige tiltak for hindring av vanninnsig og fuktsikring mot grunnen kan påregnes.
-Det er ikke synlige ventiler i muren. Dette gir begrenset ventilering av krypkjeller.
-I trevirke på underside etasjeskille så er det hull etter borebiller og rustne spiker. Dette indikerer fuktige forhold over tid.
-Trevirke og annet organisk materiale som ligger i krypkjeller bør fjernes.
-Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å avdekke omfang og årsak. Kostandestimat kan anses usikkert og knyttet til de avvik som er påvist.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er fylt inntil muren med varierende masser.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring.
-Vann fra taknedløp ledes ut på grunn ved grunnmur og kan bidra til innsig av vann i krypkjeller. Et nedløp ledes til rør i grunnen med ukjent utløp.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som virker å være etterisolert utvendig etter byggeår. Tilbygg oppført i isolert bindingsverk. Vegger er kledd med stående panel utvendig.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det observeres stedvis mangelfull lufting bak kledning. Dette er viktig for at fukt mellom kledning og vindtett sjikt tørkes og dreneres.
-Deler av kledning ligger nære terreng og dette vil gi økt fuktpåvirkning og hyppigere behov for vedlikehold.
-Stedvis er det åpent inn til isolert sjikt bak kledning mot grunnmur. Kan føre til unødvendig varmetap og kondensproblemer. Det opplyses at vannrør til toalettrom har fryst ved enkle tilfeller og disse ligger i dette området.
-Stedvis noe sprekker, råte og vridninger på kledning som følge av alder- og værpåvirkninger.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1978-94. Balkongdør på kjøkken med 2-lags glass fra 2019. Ytterdør med 2-lags glass fra 2013.

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer. Flere tar i karmer.
-Flere tettelister er harde og karmer har slitasje og avflassing.
-Ytterdør har synlig gjennomlys mellom karm og dørblad i lukket stilling. Vil føre til trekk og varmetap.
-Stedvis ligger utvendig belistning tett mot vannbrett og har følgelig sprekker. Stedvis ligger ikke ytre belistning tett mot karmer.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Eldre sperretak med ark på begge sider på original del av huset. Kaldt kryploft over 2.etasje. Sperretak konstruert etter nyere prinsipper på tilbygg. Kaldt loft over tilbygg og normal løsning for ventilering av den nyeste konstruksjonen.

Merknader:
-Eldre sperretak med bordet taktro (over- og underligger). Dimensjonering tilsier at dette ikke bør bære tyngre tekking enn den som ligger i dag. Stedvis skjolder og råte ved skorstein og gradrenner.
-Stedvis noe råte i takutstikk og sperreføtter.
-Begrenset ventilering av original takkonstruksjon. Kan før til kondensproblemer og deler av konstruksjon er lukket slik at dette ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

På original del av boligen så ligger det eldre korrugerte stålplater som tekking. Takstein på tilbygget del. Tilbygg er fra rundt 1994 og undertak og tekking på tilbygg antas å være fra denne tiden.

Merknader:
-Ved inspeksjon på loftet så kan man se rett ut på stålplater og dette indikerer at det ikke er undertakspapp eller belegg under plater.
-Stålplater ligger stedvis ikke tett sammen og har også alder og- værslitasje. Synlig avflassing og slitasje på renner og beslag.
-Utskifting av tekking kan planlegges. Montering av snøfangere kan påregnes ved fornyinger.
-Takstein på tilbygg har mose og værslitasje.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft over deler av 2.etasje. I original del av huset er himling senket med nyere konstruksjoner. Normalt konstruert kryploft i henhold til byggeår for tilbygg.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det observeres misfarging og råte ved skorstein og gradrenner samt punktvis for øvrig på bordtak. Normalt for eldre konstruksjoner, men utskifting av trevirke kan påregnes ved tiltak på yttertak.
-Loftet er begrenset ventilert på original del av huset. Kan før til tidvis kondens.
-Dels isolert med sagflis og dels med nyere mineralull som er stedvis er tråkket sammen. Varierende type og utførelse for isolering gir begrenset effekt.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

VERANDA/TERRASSE ca. 30m²:
Bjelkelag innfestet i vegg og anlagt på søyler mot jordspyd. Utgang fra kjøkken og tv-stue. Sammenhengende inngangsparti og veranda/terrasse.

BALKONG ca. 4m²:
Utgang fra soverom i 2.etg til balkong med gulv på utkragede bjelker. Tettesjikt av asfaltbelegg og tilfaregulv over. Det måles fall mot front på tekket gulv.

Merknader:
VERANDA/TERRASSE:
-Fundamentering med jordspyd er noe enkelt utført og gulver og rekkverk har følgelig skjevheter.
-Gulvport har sprekker og slitasje. Enkelte bord ved luke til krypkjeller er løse.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og trappen har ikke håndløper på begge sider. I en godkjent tilstandsrapport så må rekkverk kontrolleres i henhold til gjeldene forskrift på befaringstidspunktet.
BALKONG:
-Tilfaregulv og rekkverk på balkong samt tettesjikt har alder- og værslitasje.
-Rekkverk på balkong er ikke forskriftsmessig utformet etter dagens krav. I en godkjent tilstandsrapport så må rekkverk kontrolleres i henhold til gjeldene forskrift på befaringstidspunktet.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Tapet på vegger og takess i himling.

INNREDNING/UTSTYR:
-2 Skuffeseksjoner med servanter og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Gulvmontert toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin med benkeplate over og skap på siden

Merknader: -Vegger har sår og merker i overflater. Krøller i hjørner.
-Takess har åpne skjøter og sprekker i foliering.
-Det er montert mekanisk avtrekksvifte på loft med ventiler til badet og spalte under dør for tilluft. Trekker svakt ved test med papirark på to av ventiler.
-Benkeplate har skader og fronter på innredninger er skjeve.
-Vindu og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har skjolder på belistning.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under dusjkabinett i motsatt ende av rom for døren.

©dbare.com

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er knirk og fjæring i undergulvet.
-Topp slukrist ligger ca. 40mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Eldre plastsluk med klemring/sprutdemper som klemmer gulvbelegg.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer

---

Merknader:
-Skruer på klemring er ikke skrudd helt ned og dette kan gi utett overgang mellom sluk og gulvbelegg.
-Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegger i våtsoner. Kan føre til lekkasjer mot tilstøtende konstruksjon.
-Det er ukjent om vegger er utført med vanntett/fuktbestandig materiale. Dette må minst være etablert i alle definerte våtsoner.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter.
-Benkeplate i tre
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp.

Merknader:
-Kjøkken fungerer til bruk, men har noen avvik og slitasje.
-Synlige skjeve fronter.
-Benkeplate har sprekker.
-Gulvet har knirk og takess har skader.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsakelig eldre kobberrør til vannforsyning med unntak at til kjøkken hvor vannrør er av plast. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran plassert i krypkjeller. Fungerer ved test på befaring.
-Det er stakeluke i krypkjeller og tegn til at lufting av avløp er ført over tak.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av installasjoner og tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Stoppekran er ikke merket og noe vanskelig plassert ved behov for rask avstengning av vannet.
-I krypkjeller er det mangelfull festing/klamring av rør. Kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke rør og sammenføyinger.
-Alder på kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner øker risiko for lekkasjer som ikke oppdages tidlig. Utskiftning kan planlegges.
-Det opplyses at det har forekommet at vann- og avløpsrør til toalettrom har fryst.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1983

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1983. Plassert i krypkjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for fuktsikring.
-Plassering i krypkjeller gjør ikke at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig.
-Forventet brukstid for beredere er ca. 20 år og denne er fra 1983. Utskifting kan påregnes.
-Fast tilkobling til el-anlegget anbefales ved utskifting.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2009. Plassert i 1.etg.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år. Dette har snart passert for denne som er fra 2009.
-Service anbefales hvert andre år for at forventet brukstid skal opprettholdes. Servicehistorikk er ukjent.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra bad med vifte på loftet. Eier opplyser at viften er 4-5 år gammel. Ukjent historikk for service/rengjøring som anbefales årlig.

Merknader:
-Ved test med papirark så trekker det svakt på to av avtrekksventiler fra loftsvifte. Flere kanaler på loftet er klemt sammen og dette kan være årsak.
-Det er ikke etablert avtrekk fra toalettrommet.
-Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft i den største stuen i 1.etg.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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 05.06.2019 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegget er derfor kun beskrevet

-Sikringsskap og automatsikring som opplyses å være fra 2007.
-21 kurser inkluder overbelastingsvern og overspenningsvern.
-Utenpåliggende og skjult anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 05.06.2019

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll fra Det lokale el-tilsyn anses som en stikkprøvekontroll og generelt anbefales det å få hele anlegget kontrollert av el-fagkyndig personell.
-Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Dette skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

Vær oppmerksom på:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger i byggesaksarkivet fra byggesak angående søknad og tillatelse for tilbygg i 1994. Planløsning og bruk av rommene samsvarer med tegninger med unntak av at kjøkken har blitt utvidet med det som tidligere var spisestue. Gjelder innerste del av kjøkken. Toalettrom under trapp er ikke vist på tegning.
-Inngangspartiet er endret hvor dør er flyttet og det er oppført et overbygg. Samsvarer ikke med tegninger. Veranda/terrasse er ikke vist på tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.
-Tillatelse for tilbygg er datert 19.08.1994.
-Det foreligger godkjent melding om oppføring av garasje, datert 09.09.2004. Meldingsaker ble ikke avsluttet med ferdigattest.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ved måling av planavvik på gulvet så observeres det forhold som indikerer at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Normalt for eldre bygninger med byggemåte som denne. -Det er noe sprukne fuger mellom blokker og generelt slitasje og behov for vedlikehold av muren. -Hovedsakelig ingen grunnmursplast synlig og det kan ikke antas å være gjort tiltak med drenering rundt bygget. Synlig vann i krypkjeller tilsier at det er behov for utvendige tiltak. Der grunnmursplast er synlig så er denne ikke klemt med topplist.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. -Vann fra taknedløp ledes ut på grunn ved grunnmur og kan bidra til innsig av vann i krypkjeller. Et nedløp ledes til rør i grunnen med ukjent utløp.
2.1	Yttervegger
	-Det observeres stedvis mangelfull lufting bak kledning. Dette er viktig for at fukt mellom kledning og vindtett sjikt tørkes og dreneres. -Deler av kledning ligger nære terreng og dette vil gi økt fuktpåvirkning og hyppigere behov for vedlikehold. -Stedvis er det åpent inn til isolert sjikt bak kledning mot grunnmur. Kan føre til unødvendig varmetap og kondensproblemer. Det opplyses at vannrør til toalettrom har fryst ved enkle tilfeller og disse ligger i dette området. -Stedvis noe sprekker, råte og vridninger på kledning som følge av alder- og værpåvirkninger.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking av vinduer. Flere tar i karmer. -Flere tettelister er harde og karmer har slitasje og avflassing. -Ytterdør har synlig gjennomlys mellom karm og dørblad i lukket stilling. Vil føre til trekk og varmetap. -Stedvis ligger utvendig belistning tett mot vannbrett og har følgelig sprekker. Stedvis ligger ikke ytre belistning tett mot karmer.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Eldre sperretak med bordet taktro (over- og underligger). Dimensjonering tilsier at dette ikke bør bære tyngre tekking enn den som ligger i dag. Stedvis skjolder og råte ved skorstein og gradrenner. -Stedvis noe råte i takutstikk og sperreføtter. -Begrenset ventilering av original takkonstruksjon. Kan før til kondensproblemer og deler av konstruksjon er lukket slik at dette ikke nødvendigvis oppdages tidlig.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Ved inspeksjon på loftet så kan man se rett ut på stålplater og dette indikerer at det ikke er undertakspapp eller belegg under plater. -Stålplater ligger stedvis ikke tett sammen og har også alder og- værslitasje. Synlig avflassing og slitasje på renner og beslag. -Utskifting av tekking kan planlegges. Montering av snøfangere kan påregnes ved fornyinger. -Takstein på tilbygg har mose og værslitasje.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det observeres misfarging og råte ved skorstein og gradrenner samt punktvis for øvrig på bordtak. Normalt for eldre konstruksjoner, men utskifting av trevirke kan påregnes ved tiltak på yttertak. -Loftet er begrenset ventilert på original del av huset. Kan før til tidvis kondens. -Dels isolert med sagflis og dels med nyere mineralull som er stedvis er tråkket sammen. Varierende type og utførelse for isolering gir begrenset effekt.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	VERANDA/TERRASSE: -Fundamentering med jordspyd er noe enkelt utført og gulver og rekkverk har følgelig skjevheter. -Gulvport har sprekker og slitasje. Enkelte bord ved luke til krypkjeller er løse. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet og trappen har ikke håndløper på begge sider. I en godkjent tilstandsrapport så må rekkverk kontrolleres i henhold til gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. BALKONG: -Tilfaregulv og rekkverk på balkong samt tettesjikt har alder- og værslitasje. -Rekkverk på balkong er ikke forskriftsmessig utformet etter dagens krav. I en godkjent tilstandsrapport så må rekkverk kontrolleres i henhold til gjeldene forskrift på befaringstidspunktet.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©dbare.com

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Vegger har sår og merker i overflater. Krøller i hjørner. -Takess har åpne skjøter og sprekker i foliering. -Det er montert mekanisk avtrekksvifte på loft med ventiler til badet og spalte under dør for tilluft. Trekker svakt ved test med papirark på to av ventiler. -Benkeplate har skader og fronter på innredninger er skjeve. -Vindu og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har skjolder på belistning.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det er knirk og fjæring i undergulvet. -Topp slukrist ligger ca. 40mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Skruer på klemring er ikke skrudd helt ned og dette kan gi utett overgang mellom sluk og gulvbelegg. -Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegger i våtsoner. Kan føre til lekkasjer mot tilstøtende konstruksjon. -Det er ukjent om vegger er utført med vanntett/fuktbestandig materiale. Dette må minst være etablert i alle definerte våtsoner.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken fungerer til bruk, men har noen avvik og slitasje. -Synlige skjeve fronter. -Benkeplate har sprekker. -Gulvet har knirk og takess har skader.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Stoppekran er ikke merket og noe vanskelig plassert ved behov for rask avstengning av vannet. -I krypkjeller er det mangelfull festing/klamring av rør. Kan føre til trykkslag og bevegelser som kan svekke rør og sammenføyinger. -Alder på kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner øker risiko for lekkasjer som ikke oppdages tidlig. Utskiftning kan planlegges. -Det opplyses at det har forekommet at vann- og avløpsrør til toalettrom har fryst.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for fuktsikring. -Plassering i krypkjeller gjør ikke at eventuelle lekkasjer oppdages tidlig. -Forventet brukstid for beredere er ca. 20 år og denne er fra 1983. Utskifting kan påregnes. -Fast tilkobling til el-anlegget anbefales ved utskifting.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumpe er 12-15 år. Dette har snart passert for denne som er fra 2009. -Service anbefales hvert andre år for at forventet brukstid skal opprettholdes. Servicehistorikk er ukjent.
10.5	Ventilasjon
	-Ved test med papirark så trekker det svakt på to av avtrekksventiler fra loftsvifte. Flere kanaler på loftet er klemt sammen og dette kan være årsak. -Det er ikke etablert avtrekk fra toalettrommet. -Det er ikke etablert ventiler for tilførsel av friskluft i den største stuen i 1.etg.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©dbare.com

Takstmannens vurdering ved TG3:	
1.2	Krypekjeller
	-I tilgjengelig del av krypkjeller så står det vann på gulvet. Utvendige tiltak for hindring av vanninnsig og fuktsikring mot grunnen kan påregnes. -Det er ikke synlige ventiler i muren. Dette gir begrenset ventilering av krypkjeller. -I trevirke på underside etasjeskille så er det hull etter borebiller og rustne spiker. Dette indikerer fuktige forhold over tid. -Trevirke og annet organisk materiale som ligger i krypkjeller bør fjernes. -Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å avdekke omfang og årsak. Kostandestimat kan anses usikkert og knyttet til de avvik som er påvist.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©dbare.com

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1048/60
Adresse: Nordbergveien 2
Dato: 25.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 25.10.2023

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.	3003	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	27017879	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145962617	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Aduro A/S	Aduro 1-20

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
14.03.2023	Tilsyn	10.01.2020	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Adkomst til fyringsanlegget ikke tilfredstillende

Informasjon for bruksenhetId 27017879

BruksenhetId	27017921	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145962617	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27017921.

BruksenhetId	26908264	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	22956779	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26908264.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 25.10.2023

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022**
Avløp	3 366,00 kr
Eiendomsskatt	6 482,00 kr
Feiing	575,00 kr
Renovasjon	3 305,00 kr
Vann	2 669,52 kr
Sum	**16 397,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 260,00 kr	1/1	0 %	2 260,00 kr	2 260,00 kr
Restavfallsbeholder medium (180-190 L)	1 stk	1 590,00 kr	1/1	0 %	1 590,00 kr	1 590,00 kr
Forbruk vann i fjor	107 m3	14,95 kr	1/1	0 %	1 599,65 kr	1 599,65 kr
Forbruk avløp i fjor	107 m3	23,00 kr	1/1	0 %	2 461,00 kr	2 461,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1800700 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	6 483,00 kr	6 482,26 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	585,00 kr	1/1	0 %	585,00 kr	585,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	400,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	1 stk	1 580,00 kr	1/1	0 %	1 580,00 kr	1 580,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 165,00 kr	1/1	0 %	2 165,00 kr	2 165,00 kr
A konto vann i år	107 m3	21,65 kr	1/1	0 %	2 316,55 kr	2 316,55 kr
A konto avløp i år	107 m3	33,00 kr	1/1	0 %	3 531,00 kr	3 531,00 kr
A konto vann i fjor	-108 m3	14,95 kr	1/1	0 %	-1 614,60 kr	-1 614,60 kr
A konto avløp i fjor	-108 m3	23,00 kr	1/1	0 %	-2 484,00 kr	-2 484,00 kr
				Sum	**20 872,60 kr**	**20 871,86 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VEIBY	Beregnet areal	809.5
Etablert dato	10.06.1908	Historisk oppgitt areal	809,9
Oppdatert dato	30.11.2007	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
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	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1048/60
Kartforretning Kartforretning	21.03.1994			1048/60 (809,9)
Skylddeling Skylddeling	11.10.1961			1048/60 (-805), 1048/223 (805)
Skylddeling Skylddeling	06.11.1954			1048/60 (-12), 1048/197 (12)
Skylddeling Skylddeling	10.06.1908			0105-1048/2 (-1627), 1048/60 (1627)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571863.54	622105.86	0	Ja	809.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJEKLESÆTHER JØRN ANDRÉ F220269*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDBERGVEIEN 2 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)
SKJEKLESÆTHER TORILL M F251069*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDBERGVEIEN 2 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nordbergveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	9 Hafslund		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145962617		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1908

2	145962617	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	27.01.1995
3	22956779		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.03.2005

1: Bygning 145962617: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1908

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	182
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1908	21.04.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordbergveien 2	H0101	1048/60	182	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	80	0	80	0	0	0
H01	1	102	0	102	0	0	0

2: Bygningsendring 145962617-1: Tilbygg, Tatt i bruk 27.01.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	36
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.08.1994	13.09.1994
Igangsettingstillatelse	20.09.1994	23.09.1994
Tatt i bruk	27.01.1995	02.02.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nordbergveien 2	-	1048/60	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	14	0	14	0	0	0
H01	0	22	0	22	0	0	0

3: Bygning 22956779: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.03.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
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
Rammetillatelse	08.09.2004	09.09.2004
Igangsettingstillatelse	15.10.2004	12.02.2007
Tatt i bruk	15.03.2005	12.02.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nordbergveien 2	-	1048/60	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3003 1048/60		
Utskriftsdato	25.10.2023	**Antall datasett**	21

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.

5 Berørte datasett

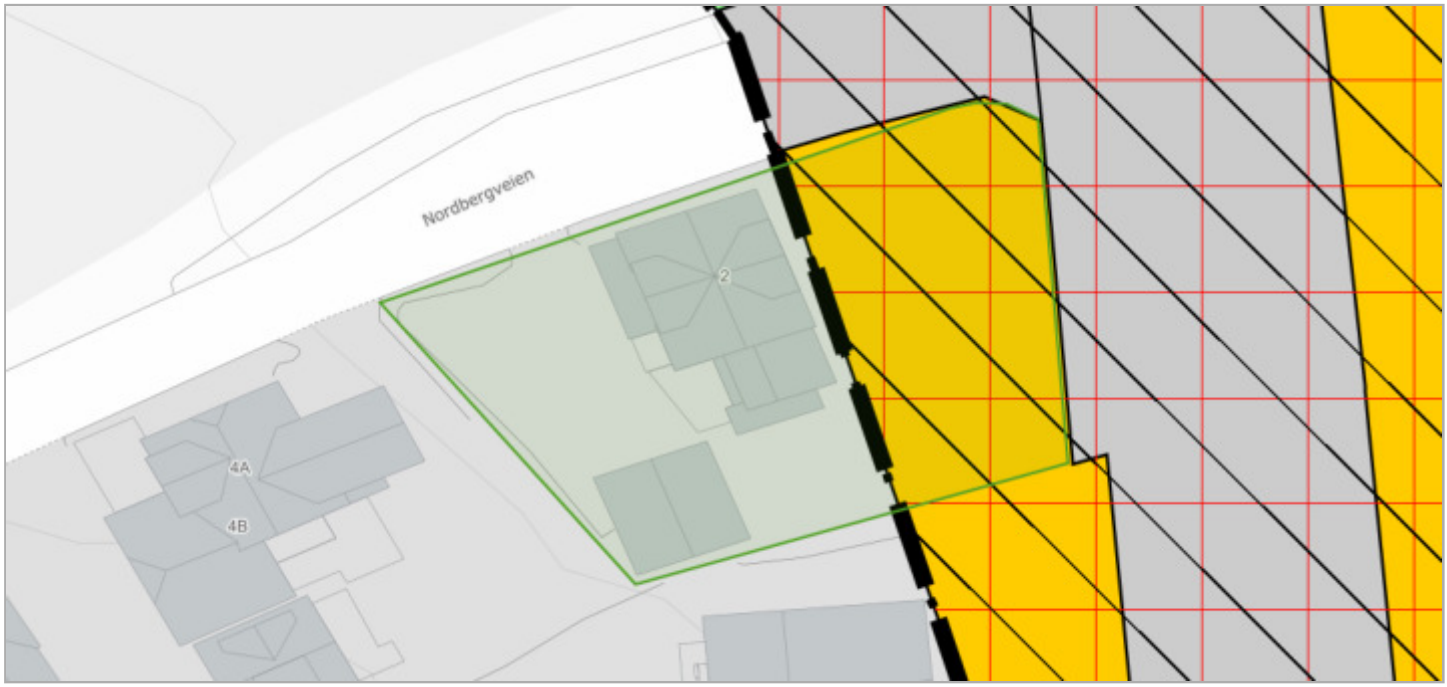
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- Oppheving av reguleringsplaner

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- LANGEMYRPLANEN
- SENTRUMSPLANEN
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE
- KYSTSONEPLANEN
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	25.10.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan for InterCity og fv. 118 Ny Sarpsbru, delstrekning Borg bryggerier – Klavestad. Se plananalysen for mer informasjon.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201601	Kommundelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerie-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=201601)

Formålsområde

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

Båndleggingsone

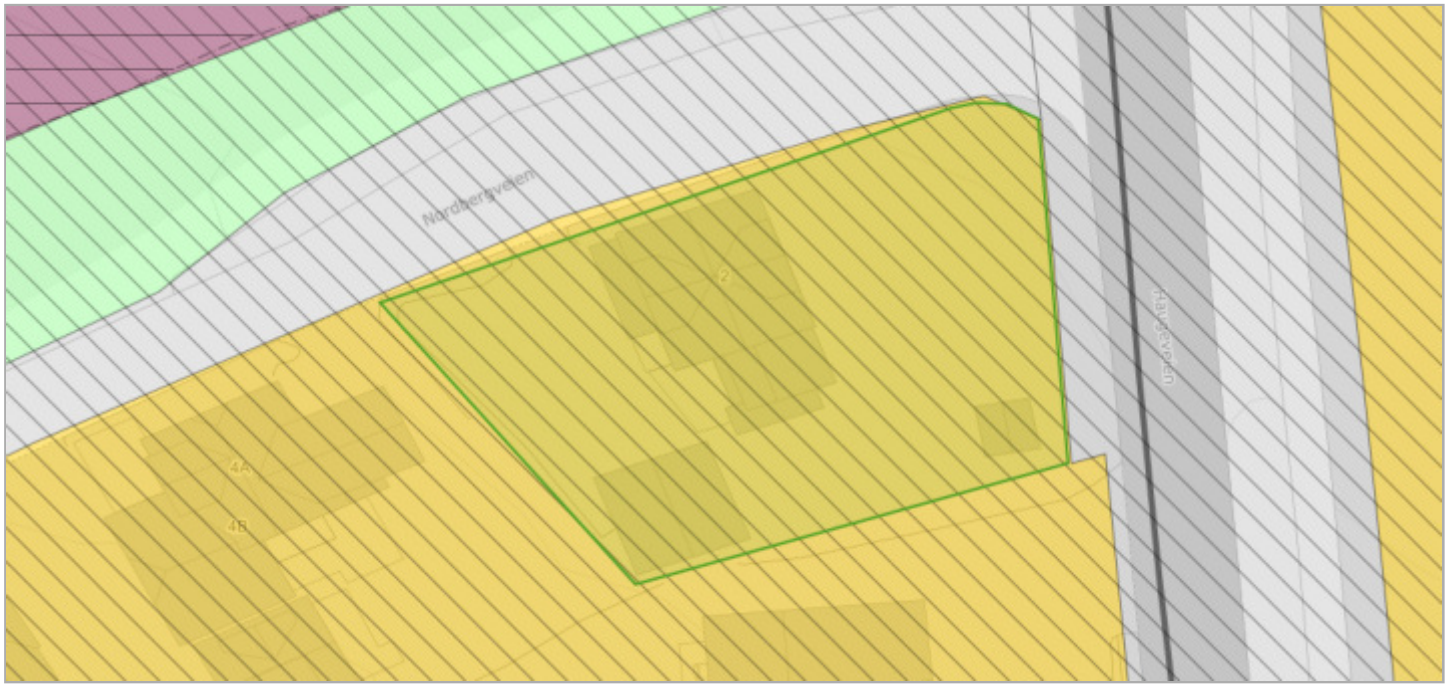
Arealbruksstatus	Båndlegging
(2) Framtidig	(710) Båndlegging for regulering etter pbl.

Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn
(810) Krav om felles planlegging	H810_

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	25.10.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

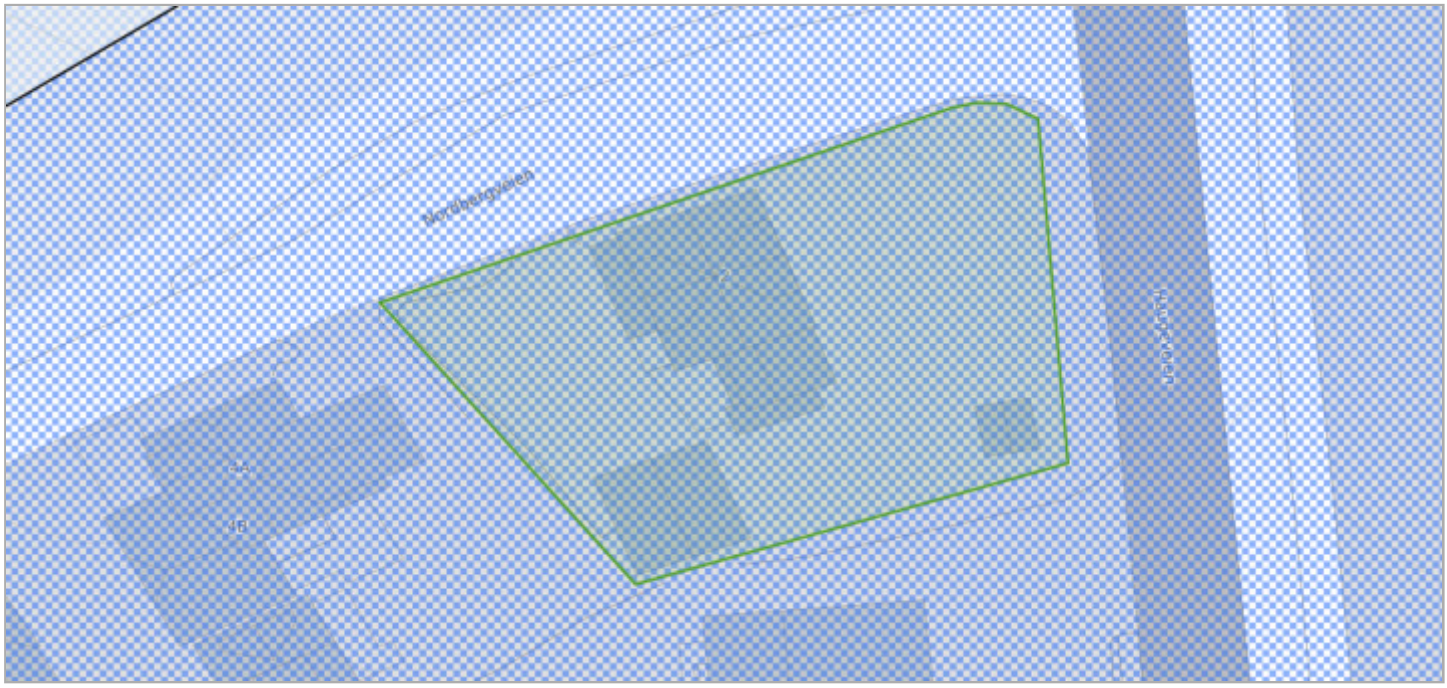
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn
(810) Krav om felles planlegging	H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	25.10.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

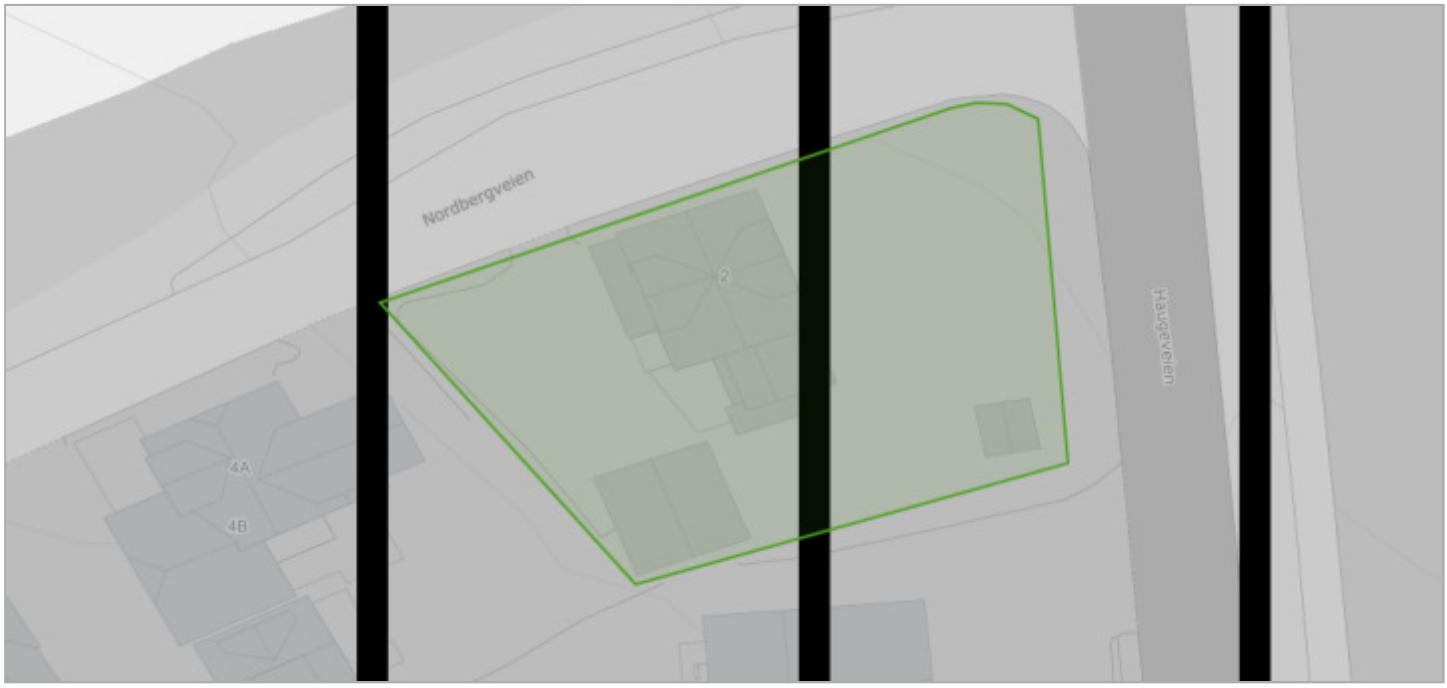


Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	25.10.2023



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

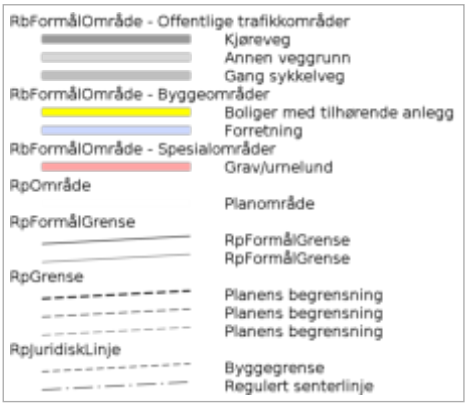
Kilde	Kommunene	Versjon	25.10.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
28003	Bede /Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=28003)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-
Kjørevei	(310) Kjørevei	-

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

Utskriftsdato: 25.10.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 809 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 809 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28003

Navn	Bede - Navestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/1927/2803.pdf
Delarealer	**Delareal** 653 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 136 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang-/sykkelvei
	Delareal 21 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

Utskriftsdato: 25.10.2023

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.	3003	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	60	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordbergveien 2, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
23538310	129	06.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	107

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

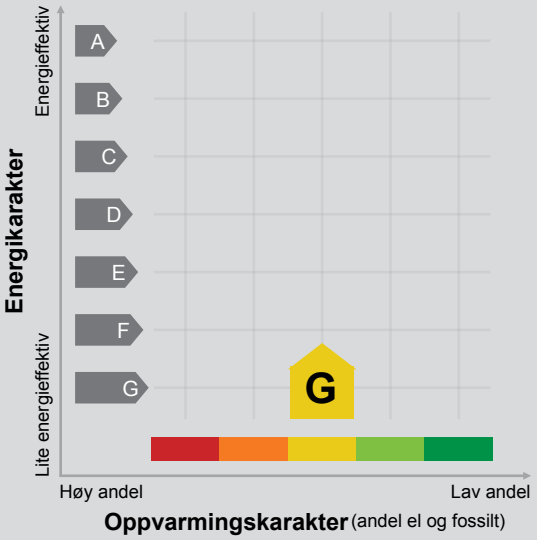
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbergveien 2
Postnummer	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1048
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145962617
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ba4cf3f6-f2b2-4dd0-b476-cb7bce9fb3c1
Dato	13.11.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1908
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordbergveien 2
Postnummer: 1738
Sted: BORGENHAUGEN
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 13.11.2023 9:53:29
Energimerkenummer: ba4cf3f6-f2b2-4dd0-b476-cb7bce9fb3c1

Kommunenummer: 3003
Gårdsnummer: 1048
Bruksnummer: 60
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145962617

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

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:
Nordbergveien 2
Gnr. 1048 Bnr. 60 i Sarpsborg kommune

Oppdragsnummer:
193-23-0201

Meglerforetak: Kursiv Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 91 77 02 56

E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater