PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BOGRINGEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Matrikkelrappor

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Grunnkart

Planrapport

Områdeanalyse

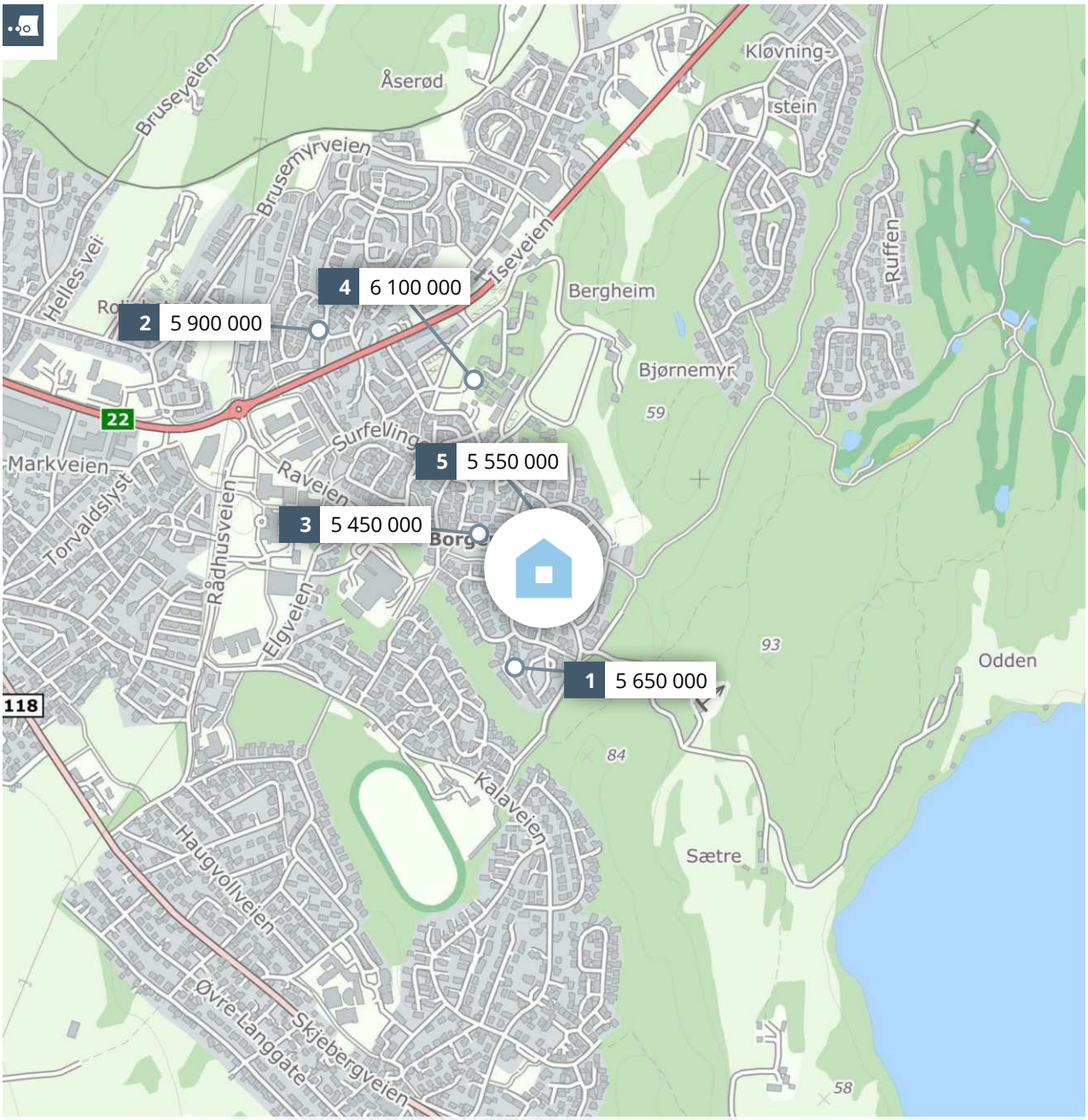
Reguleringsplankart

Reguleringsbestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BOGRINGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 08.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 1051 BNR 525 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HEVINGEN

Verdivurdert til

6 250 000

-	6 250 000	22 894
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	273 m²	12 m²	- m²	76 m²	- m²	- m²
Tomt					734 m²	
Byggeår					1989	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stigbøylen 6				25.09.2024	4 990 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**29 427**
	192 m²	1990	819 m²	5 sov						
2	Nygårdshaugen 113				23.06.2025	5 900 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**27 064**
	218 m²	1978	850 m²	4 sov						
3	Bjørnefaret 24 A				04.07.2023	5 850 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**26 456**
	206 m²	1986	816 m²	5 sov						
4	Tutegata 18				24.02.2023	5 990 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**25 207**
	242 m²	1987	3 292 m²	4 sov						
5	Karjolveien 16				15.02.2024	5 650 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**23 222**
	239 m²	1989	953 m²	4 sov						

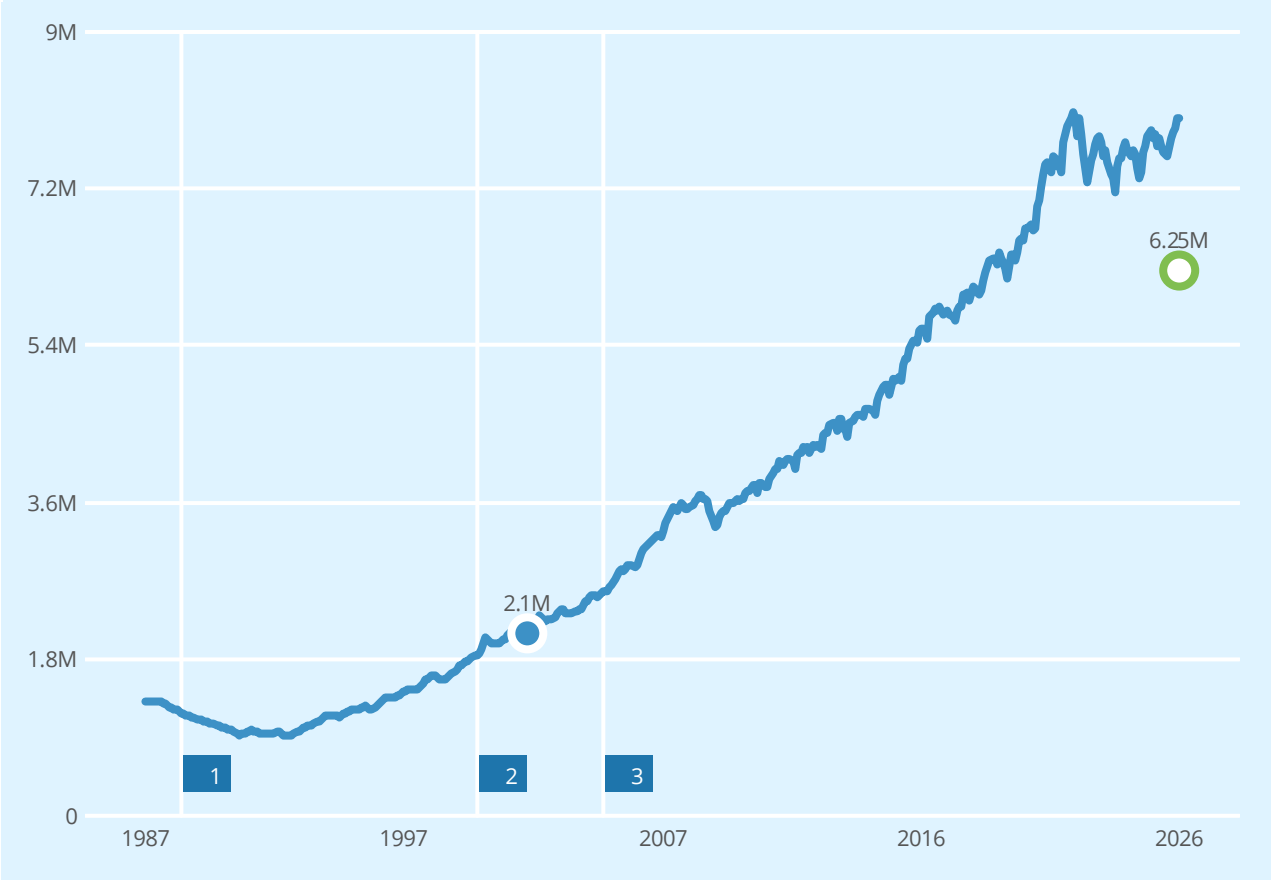
Dette er en stor og innholdsrik enebolig i et etablert og barnevennlig boområde. Eiendommen ligger høyere i terrenget enn boligfeltet mot vest, og dette gir flott utsikt til nærområdet. På denne siden av huset er det store terrassearealer og meget gode solforhold. Eiendommen ligger i en liten stikkvei uten gjennomfartstrafikk, og på nordsiden er det et kommunalt friareal. Området har lite trafikk, og det er trygg skolevei. Boligen har blant annet en ekstra stue både i underetasjen og på loftet, og det er baderom i alle 3 etasjer. Boligen har stort kjøkken med spiseplass og kjølerom, og inntil kjøkkenet er det et stort og praktisk vaskerom. Det er intern forbindelse fra garasjen og rett inn i boligen, og det er montert ladeboks for el.bil.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

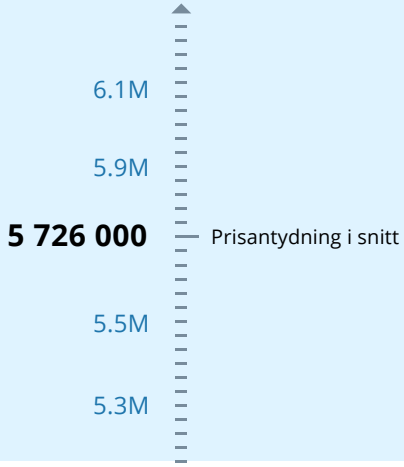
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.12.2001	31.12.2001	19.02.2002	1 975 000	2 100 000	-	2 100 000	4
17.06.1988		17.06.1988	-	158 470	-	158 470	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er gått lang tid siden forrige omsetning, og den indekserte prisen reflekterer ikke dagens markedsverdi.

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

Eneboliger til salgs i HEVINGEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
243
dager

Eneboliger solgt i HEVINGEN grunnkrets siste 12 mnd

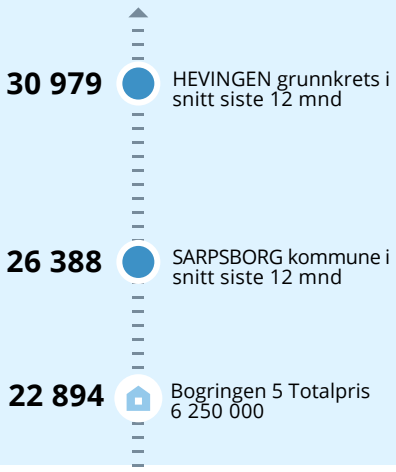
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Bogringen 5
1739 Borgenhaugen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 06/05/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1051, Bnr: 525
Hjemmelshaver:	Cato Lindbeck
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	734 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	27019 - Fjelldal. Boliger og offentlig friområde.
Offentl. avg. pr. år:	24 871,22 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1989

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	14.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Cato Lindbeck
Tilstede under befaringen:	Cato Lindbeck, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Flatt parti ved gårdsplass, inngangsparti og garasjeporter. For øvrig er tomten skrående og kupert. Singel i gårdsplass, plenarealer, fjell i dagen, variert beplanting og naturlig vegetasjon på fint opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1989 og står på grunnmur og vegger i underetasjen av pusset og malt lettklinkerblokker. Yttervegger er antatt oppført som bindingsverk med ca. 15 cm isolasjon og liggende panel utvendig. Etasjeskiller og takkonstruksjoner er i tre. Taket er utført som saltak med dels lukkede og dels åpne konstruksjoner, og er tekket med sutaksplater, sløyfer, lekter og betongtakstein fra byggeår. Vinduer, takvindu og balkongdører har i hovedsak 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår. Boligen har integrert garasje og boder i underetasjen, og flere terrasser og balkonger av varierende konstruksjon og alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår funksjonell, men med flere bygningsdeler som har slitasje, alder og vedlikeholdsbehov. Dette gjelder særlig grunnmur og terrengforhold, kledning, vinduer og dører, taktekking, balkongkonstruksjoner, våtrom og deler av de tekniske installasjonene. Rom under terreng har en konstruksjonsoppbygning som er sårbar for fukt, og flere våtrom har alder og utførelse som tilsier at oppfølging, vedlikehold og enkelte fornyinger må påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å gi et komplett bilde av boligens tilstand, risikoforhold og oppfølgingsbehov.

ANNET:

OPPVARMING:
-Det opplyses om elektrisk gulvvarme i hele u.etg med unntak av badstue og garasjen.
-Elektrisk gulvvarme på bad i 1.etg og bad på loft.
-Vedfyring i 2 lukkede peiser og en lukket vedovn.
-Luft til luft varmepumpe fra 2022.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er installert i alle etasjer.
-Brannslukkingsapparat lokalisert i loftetasjen

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

U.etg:
ENTRÉ 6,2m²: panel, panel, fliser
GANG/TRAPP 8,0m²: panel, panel, fliser
BAD 6,2m²: fliser/panel, panel, fliser
BADSTUE 2,6m²: panel, panel, fliser
BOD 11,6m²: malte lettklinkerblokker/sponplater, takess, malt betong
KJELLERSTUE 37,2m²: panel/murpuss, panel, fliser
KOTT 2,1m²: panel, panel, teppe
GARASJE 34,3m²: murpuss/panel, gips, betong

1.etg:
GANG/TRAPP 17,0m²: panel, panel, laminat
KJØKKEN 19,8m²: tapet, panel, laminat
VASKEROM 8,3m²: tapet, panel, belegg
KJØLEROM 1,6m²: panel, panel, belegg
STUE 29,5m²: tapet/panel, panel, laminat
SOVEROM VED STUE 11,9m²: tapet, mdf-panel, laminat
BAD 6,5m²: fliser, panel, fliser
KONTOR 4,4m²: tapet, panel, laminat
SOVEROM 9,9m²: tapet, panel, laminat

Loft:
STUE/TRAPP 21,2m²: panel, panel, furugulv
BAD 8,6m²: fliser, panel, fliser
SOVEROM 15,7m²: tapet, panel, furugulv

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand. Normal vedlikeholdt.
-Punktvis knirk i gulv.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv på loft viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

KJØLEROM:
-Kjølerom er ren risikokonstruksjon med tanke på kondens- og fuktproblemer. Det ble ikke påvist symptomer på skader ved befaringen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2002:
- Bad i hovedetasje ble fornyet.
- Skyvedører i gang u.etg ble montert.

2003:
- Soverom i øvre etasje ble pusset opp.
- Peis i hovedetasje ble installert.
- Sentralstøvsuger ble installert.

2005:
- Kjellerstue ble fornyet.
- Sykkelbod ble oppført.

2012:
- Bad i 3. etasje ble fornyet.

2013:
- Balkong i 3. etasje ble fornyet.

2016:
- Vedbod ble oppført.

2018:
- Ventilator over ovn ble skiftet.

2019:
- Varmtvannsbereder ble skiftet.
- Utbedring i himling i soverom ved balkong i 1.etg. Forsikringssak.

2020:
- Elbillader i garasje ble montert.

2022:
- Solcelleanlegg ble installert.
- Garasjeporter ble skiftet.

2023:
- Terrasse med trapper ved 1.etasje ble oppført. Faktura fra Mester1 fremvist.

2024:
- Stekeovn ble skiftet.
- Kjølekassett/kjøleenhet for kjølerom ble skiftet.

2025:
- Radonavsug ble installert.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
U.Etasje	118	12		
1.Etasje	113			66
Loft	42			10
SUM BYGNING	273	12		76
SUM BRA	285			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

U.ETASJE: entré, gang/trapp, bad, badstue, bod, kjellerstue, kott, garasje.
1.ETASJE: trapp/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, kontor, vaskerom, kjølerom.
LOFT: stue/trapp, bad, soverom.

BRA-e:

U.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde u.etg: 2,35-2,36 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,10-4,70 meter.
Takhøyde loft: 1,35-3,12 meter.

-Vedboden ved inngang til vaskerom er ikke et helt lukket rom og er ikke vurdert med i BRA-e.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen og boder er integrert i boligen og vurdert sammen med øvrige bygningsdeler senere i rapporten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

06/05/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell og mulighet for marin leire er stort sett fraværende.

GRUNNMUR:
Grunnmur og vegger i underetasjen er oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig.

Merknader:

- Grunnmuren fremstår stabil, men har stedvise sprekker i puss samt avflassing og avskalling som følge av alder- og værslitasje. Dette reduserer murens motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk og kan medføre videre nedbrytning i mur og tilstøtende konstruksjoner.

- Dreneringen er fra byggeår, og alderen gir økt risiko for redusert funksjon. Svekket drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng og gi risiko for fuktproblemer i rom og bygningsdeler nær terreng.

- Grunnmursplasten har stedvis rifter. Dette gir økt risiko for at vann trenger inn mellom grunnmur og plast og kan medføre ytterligere fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid.

- Samlet tilsier forholdene at grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring bør ses i sammenheng ved videre oppfølging, og tiltak kan påregnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger hovedsakelig jord og singel inntil muren. Varierende løsninger for taknedløp hvor vann både slippes ut på terreng og ledes til rør i grunnen.

Merknader:

- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

---

Merknader:

- Kledningen har stedvis sprekker og er porøs ved stikking. Dette viser slitasje og begynnende nedbrytning i treverket og reduserer motstandsdyktigheten mot vannpåvirkning. Dette kan medføre råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.

- Vindtett sjikt av asfaltplater er ikke helt tett nederst alle steder, og det er stedvis mindre utettheter i overgangen mot grunnmuren. Dette kan medføre luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for kondensproblemer i konstruksjonen.

- Samlet tilsier forholdene at vedlikehold og utskiftinger av kledning må påregnes, og at utettheter i overgangene bør utbedres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer, takvindu og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår. Tett ytterdør på vaskerom fra byggeår. Ytterdør i u.etg med 3-lags glass fra byggeår. Tett dør til bod. Nyere leddporter i garasjen med automatiske åpnere.

Merknader:

- Karmer, rammer og overflater har avflassing og oppsprekking som følge av alder og værpåkjenning. Dette reduserer motstandsdyktigheten mot vann og kan medføre videre nedbrytning og råteskader over tid.

- Flere vinduer og dører har varierende funksjon ved åpning og lukking, og enkelte tar i karmene. Dette gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt slitasje og behov for justering eller utbedring.

- Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har sprukket opp. Beslag mangler også oppbrett på ender flere steder. Dette gir dårligere beskyttelse og bortledning av vann og øker risikoen for fuktskader i utsatte overganger.

- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Sammen med vinduenes plassering i veggen gir dette økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av utsatte deler.

- Alder og samlet tilstand på vinduer og dører tilsier at vedlikehold og utskifting må påregnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre i varierende høyder. Dels lukkede og dels åpne konstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Utkragede limtredragere og taksperrer som ligger utvendig har sprekker, avflassing og stedvis porøst trevirke. Dette viser værslitasje og redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning over tid. Når treverket utsettes for vedvarende fuktbelastning og overflatene brytes ned, øker risikoen for videre skadeutvikling og svekkelse av bæreevnen i utsatte deler av konstruksjonen. Forholdene tilsier behov for vedlikehold, nærmere oppfølging og eventuelt partiell utskifting av skadde deler for å hindre videre nedbrytning.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1989

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av sutakplater, sløyfer/lekter og betongtakstein fra byggeår. Inspisert fra stige ved takstige, fra takvindu og fra bakkeplan. Det ligger solcellepaneler på en side av taket og dette begrenser inspeksjon.

Merknader:

- Taktekkingen har slitt toppsjikt og det har grodd mose på deler av takflaten. Dette reduserer tekkematerialets motstandsdyktighet mot vann over tid og gir økt fuktbelastning på overflaten.

- Det er en utetthet ved kragen under takvinduet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjon ved nedbør.

- Beslaget ved skorstein ligger ikke tett mot taksteinen. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i overgangen mellom tekking og skorstein, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting.

- Alder på taktekkingen tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Samlet tilstand og påviste svakheter tilsier at vedlikehold og videre oppfølging må påregnes, og utskifting kan planlegges.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft med dels lukket skråtak og dels åpent kryploft/kneloft.

Merknader:

- Deler av luftespalten over isolert skråtak er klemt sammen. Dette reduserer ventileringen i konstruksjonen og gir dårligere opptørking av eventuell kondens og fukt som kan oppstå mellom oppvarmet inneluft og kaldere uteluft.

- Deler av isolert vegg mot oppvarmet rom er ikke kledd med plater eller annen tetting. Dette gir økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og kondensdannelse i konstruksjonen.

- Mangelfull ventilering og utettheter i loftskonstruksjonen kan over tid medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i utsatte deler av konstruksjonen.

- Det anbefales å utbedre ventileringen og komplettere tetting/kledning av åpne flater for å redusere risikoen for videre problemer.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

INNGANGSPARTI VASKEROM 3m²:
Trapp og inngangsparti ved vaskerom som ligger an på støpte pilarer.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Trappen mangler håndløper og rekkverk på en side. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

BALKONG 1.ETG 11m²:
Utgang fra soverom til balkong som utgjør del av tak over garasjen.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk er lavere enn dagens krav og lavere enn krav ved byggeår. Dette gir redusert personsikkerhet.

TERRASSE 1.ETG 52m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger an på støpte pilarer.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket er lavere enn dagens krav til høyde og lavere enn krav som gjeldt da dette ble bygget. Trappen mangler håndløpere. Personsikkerhet er redusert.

BALKONG LOFT 10m²:
Utgang fra stue til balkong som dels er overbygget.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Avrenning og tetthet i underliggende sjikt kunne ikke kontrolleres godt.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

- Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk på inngangsparti og balkonger har slitasje som reduserer motstandsdyktigheten mot vannpåvirkning. Dette kan medføre videre nedbrytning og risiko for råteskader over tid.

- Balkongen i 1. etasje har mindre fall på gulvet under tregulvet enn anbefalt. Sammen med alder på tekkingen gir dette økt risiko for at vann ikke ledes bort som forutsatt og kan føre til utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjon.

- Den isolerte konstruksjonen under balkongen i 1. etasje er ikke godt ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevnen og øker risikoen for kondens og fuktpåvirkning i lukket konstruksjon. Skjolder i himlingen i garasjen under balkongen kan være symptomer på svekket ventilering eller utetthet, og forholdet bør undersøkes nærmere.

- Samlet tilsier forholdene behov for vedlikehold, stedvise utskiftinger og nærmere undersøkelser av balkongkonstruksjonen over garasjen for å avklare om det foreligger svikt i ventilering eller tetthet.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser og panel på vegger. Panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

UTSTYR:
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegger mot dusjhjørne.
-Servant med 1-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant.
-Gulvstående toalett

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet.

- Det er påbegynt oppsprekking i fuger. Dette viser slitasje i overflatene og kan medføre økt vedlikeholdsbehov og videre skadeutvikling over tid.

- Samlet tilsier forholdene at overflatene har begrenset gjenstående brukstid og rehabilitering kan påregnes.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

- Det er bom under flere fliser og stedvis påbegynt oppsprekking i fuger. Dette tyder på manglende vedheft eller svekkelser i underlaget og øker risikoen for videre oppsprekking og behov for utbedringer.

- Ved spyling blir vann liggende i dusjhjørnet. Dette viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk og gir økt risiko for vannansamling, økt slitasje og fuktskader over tid.

- Tett ramme på gulvet og fall mot døren gjør at lekkasjevann utenfor dusjhjørnet ikke kan ledes til sluket. Dette gir økt risiko for at vann renner ut av våtsonen og medfører fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner.

- Det er ikke tilfredsstillende sikring mot lekkasjer ut ved døren. Samlet tilsier forholdene at gulvløsningen har vesentlige svakheter med tanke på avrenning og lekkasjesikring.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Plastsluk fra byggeår med klemring og sprutdemper.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Vegg mot bod var åpen delvis åpen og det ble kontrollert og målt for fukt her uten å påvise avvik. Siden kjernen i veggen er murt så er det begrenset hvor mye denne undersøkelsen sier om badets tetthet og tilstand.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Ved inspeksjon under slukrist ble det ikke påvist membran som er klemt mot sluket. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust, og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

- Det er usikkert om det ligger membran bak flisene. Når tettesjiktet ikke kan bekreftes, og slukløsningen samtidig har svakheter, gir dette økt risiko for skjulte fuktskader ved lekkasje eller langvarig fuktbelastning.

- Sluket er fra byggeår, og eventuell membran må anses å ha passert forventet brukstid. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt i tetthet og redusert funksjon over tid.

- Samlet tilsier forholdene at badets fuktsikring har vesentlige svakheter, og rehabilitering må påregnes for at badet skal kunne anses som et robust og fullverdig våtrom.

7.2 Bad 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og malt panel i taket. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Vindu og dør , samt omramminger i våtsone har ikke synlige skader som følge av dette.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med 2 servanter og 1-greps blandebatterier
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:

- Det er påbegynt oppsprekking i panel i taket. Dette viser slitasje og fuktpåvirkning over tid og gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning i et rom med høy fuktbelastning.

- Servantene har krakelering. Dette er et alderssymptom som reduserer materialets robusthet og kan medføre sprekker, utettheter og behov for utskifting over tid.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under dusjkabinett.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Dette er vesentlig for å hindre lekkasjer ut av rommet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje på fliser og fuger og økt risiko for fuktskader over tid. Når vann blir liggende på gulvet, øker også risikoen for glatt gulv og redusert sikkerhet ved bruk av badet.

- Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom.

- Samlet tilsier forholdene at gulvløsningen har svakheter med tanke på avrenning og sikring mot lekkasjer ut av rommet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2002

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring/sprutdemper og vannlås. Tegn til at membran er klemt med sluket.

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

---

Merknader:

- Membranen er fra 2002 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Det er påbegynt krakelering og sprø membran under sluket, og membranen rundt rør under servant har sluppet noe fra røret. Dette er typiske alderssymptomer og viser redusert elastisitet og robusthet i tettesjiktet. Det kan planlegges rehabilitering av badet.

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Malt strietapet på vegger og panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Innredning med slette fronter og heltre benkeplate
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Overflatene på vegger i våtsone har en alder som tilsier at motstandsdyktigheten mot vann er redusert. Stedvis løs tapet og sprekker viser slitasje og begynnende svekkelser i overflatene. Når overflatene i våtsonen ikke lenger har samme robusthet som opprinnelig, øker risikoen for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk av rommet.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dører. Sluk plassert under kum.

Merknader:

- Gulvbelegget har stedvis sluppet fra underlaget og har riper og sår i overflatene. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning i et rom med fuktbelastning.

- Gulvet har ikke fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Dette gjør at bruks- og lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende bort og kan medføre økt slitasje og risiko for fuktskader.

- Oppkanten ved dørene er løs og delvis utett. Dette gir økt risiko for at vann lekker ut av rommet og medfører fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

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

Merknader:

- Gulvbelegget har stedvis sluppet fra underlaget og har riper og sår i overflatene. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning i et rom med fuktbelastning.

- Veggoverflatene i våtsonen har høy alder, stedvis løs tapet og sprekker. Dette viser svekket motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for vanninntrenging ved vanlig bruk av rommet. Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer. Dette er et særlig utsatt punkt for vanninntrenging og øker risikoen for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon.

- Samlet tilsier forholdene at fuktsikringen i rommet er svekket og at fornying eller rehabilitering må påregnes på sikt.

7.4 Bad loft

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Malt panel i tak. Fremstår i ok stand.
-Takvindu i våtsone har ikke synlige fuktskader som følge av dette.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Vegghengt toalett.
-Dusjkabinett
-Badekar

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Påbegynt krakelering i servant. Normal aldersslitasje som kan føre til utettheter over tid.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Sluk plassert under badekar ligger ca 10mm lavere enn gulv ved dør.
-Sluk plassert under dusjkabinett ligger ca 15mm lavere enn gulv ved dør.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

Merknader:

- Det er ikke fall på gulvet fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Dette gjør at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk og kan bli liggende på overflaten. Når vann blir stående på gulvet, øker risikoen for slitasje på fliser og fuger, redusert brukskvalitet og fuktrelaterte problemer over tid.

- Under dusjen blir vann liggende inntil sluket. Dette viser at gulvløsningen har svakheter i avrenningen i et særlig utsatt område av rommet.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk under dusjkabinett fra 2012 med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett
Plastsluk under badekar er fra byggeår. Klemring/sprutdemper og vannlås. Eventuell klemt membran ikke synlig.

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

Merknader:

- Ved inspeksjon under slukristen under badekaret kunne det ikke konstateres at membran eller mansjett er klemt mot sluket. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust, og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Sluket er også eldre enn badet.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Når bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres visuelt, gir manglende dokumentasjon økt usikkerhet om hvordan fuktsikringen er oppbygget og hvor robust løsningen er.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn og platetopp

Merknader:

- Kjøkkeninnredning og benkeplate har avflassing og slitasje. Dette reduserer overflatenes motstandsdyktighet mot vannpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk og kan medføre videre skadeutvikling over tid.

- Laminatgulvet har knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv. Bevegelser i gulvet kan over tid føre til åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vann i gulvoverflaten.

- Når både innredning og gulv har slitasje og bevegelser, øker risikoen for at fukt får virke på utsatte materialer og gir behov for vedlikehold eller fornying.

9. Rom under terreng

9.1 U.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Panel, murpuss og lettklinkerblokker på vegger. Panel, gips og takess i himlinger.

Merknader:

- Det er synlig saltutslag og avflassing på nederst på mur og pusset mur i boden og garasjen. Dette tyder på fuktopptrekk fra grunnen og viser at muren er utsatt for vedvarende fuktbelastning.

- Avflassinger, misfarging og sprekker på vegger og i himling i garasjen skyldes også fukt som tilføres ved innkjøring og parkering av våte biler og lignende. Dette gir økt fuktbelastning på overflatene og kan medføre videre nedbrytning og vedlikeholdsbehov.

- Når murvegger og overflater i underetasjen utsettes for både fuktopptrekk og tilført fukt, øker risikoen for skadeutvikling, redusert brukskvalitet og behov for utbedringer over tid.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser, ubehandlet betong og malt betong på gulv.

Merknader:

- Det er stedvis avflassing på malt betonggulv i boden. Dette tyder på fuktpåvirkning og slitasje i gulvoverflaten og reduserer motstandsdyktigheten mot videre belastning.

- Det er bom under enkelte fliser i ytterkanter og ved dør. Dette tyder på manglende vedheft eller svekkelser i underlaget og øker risikoen for videre oppsprekking, løse fliser og behov for utbedringer.

- Fuktopptrekk fra grunnen kan være medvirkende årsak til både avflassingen og bomforholdene. Dette gir økt risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet i rom under terreng.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Det ble boret hull i vegg mot terreng i kjellerstue. Det opplyses at muren har isolerte lettklinkerblokker og at innvendig isolert påforing er montert etter byggeår.

-Ved fuktmåling ble det ikke påvist for høy verdier i trevirke.

Merknader:

- Ved hullboring ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmuren, samt plast på varm side. Dette er en risikofylt konstruksjonsoppbygning i rom under terreng når det ikke samtidig kan dokumenteres at utvendig isolering, drenering og fuktsikring er fullt ut tilpasset løsningen.

- En slik oppbygning gir begrenset opptørkingsevne i konstruksjonen og øker risikoen for at fukt blir innkapslet mellom grunnmur, isolasjon og innvendige sjikt. Dette kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på materialene over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberrør. Bad på loft har plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert i bod i u.etg og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system på bad på loft har drenering ut på våtrom.

Merknader:

- Det er ikke dokumentert at innebygde toalettsisterner er plassert i vanntette hulrom eller har annen tilsvarende sikring mot lekkasjevann. Uten dokumentasjon er det usikkert hvordan løsningene er utført og om lekkasjer vil bli fanget opp eller ledet bort på en trygg måte.

- Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og følgeskader.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2019. Plassert i bod i u.etasje hvor det går rør fra sikkerhetsventil til avløp og det er montert automatisk lekkasjestopper. Lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Service kan planlegges.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1989
Det var rengjort i 2025 (filterskift)
Anlegget ble sist fornyet i 2025 (montert lydfeller)
Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår.

Merknader:

- På befaring trakk det svakt ved test med papirark på avtrekkene på badet i 1. etasje og badet i underetasjen. Dette viser at ventilasjonen har hatt redusert funksjon og at luftutskiftingen i våtrommene ikke har vært tilfredsstillende over tid. Det opplyses at avvik ved ventiler er utbedret etter befaringen. Den tidligere reduserte funksjonen må likevel ses i sammenheng med den fuktbelastningen våtrommene har vært utsatt for før utbedringen ble utført.

- Ventilasjonsaggregatet og kanalsystemet er fra byggeår. Høy alder gir økt risiko for redusert funksjon, svakere driftssikkerhet og behov for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde forventet ventilasjonsytelse.

- Samlet tilsier forholdene at ventilasjonsanlegget bør følges opp med tanke på funksjon, rens av kanaler og framtidig utskifting av aggregatet for å sikre tilfredsstillende luftutveksling i boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.8.2012

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap og hovedsakelig automatsikringer fra byggeår, men enkelte er av nyere dato. 31 kurser inkludert hovedsikringer. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anelgget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Opplegg til ladestasjon for elbil. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 15.01.2020.
-Tilkobling av v.v.bereder og montert stikk for vannstopper. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 19.08.2019.
-El-installasjon på soverom. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 01.03.2019.
-Montere stikk i garasjen. Utført av El Partner AS, datert 27.04.2017.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 22.8.2012
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet i gang i 1.etg og i garasjen. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeider med badene og ikke for solcelleanlegget.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Kjellerstue er utvidet i henhold til tegninger og dette gjør at dagslyskrav ikke lenger er oppfylt i henhold til størrelse på rommet. Deler av rommet er tegnet som bod og endringen krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Terrassen og trapper ved stue og kjøkken i 1.etasje er ikke vist på tegninger og vedbod ved inngang til vaskerom er ikke vist på tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligbygg, datert 07.06.1989.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Innvendige trapp til loftetasjen har ikke håndløpere på begge sider og dette reduserer personsikkerhet ved ferdsel i trappen.
-Skille mellom garasjen og resten av boligen er ikke helt tett. Dette skal være tett slik at eksos/gasser ikke trenger inn i boligen fra garasjen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Grunnmuren fremstår stabil, men har stedvise sprekker i puss samt avflassing og avskalling som følge av alder- og værslitasje. Dette reduserer murens motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk og kan medføre videre nedbrytning i mur og tilstøtende konstruksjoner. - Dreneringen er fra byggeår, og alderen gir økt risiko for redusert funksjon. Svekket drenering kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng og gi risiko for fuktproblemer i rom og bygningsdeler nær terreng. - Grunnmursplasten har stedvis rifter. Dette gir økt risiko for at vann trenger inn mellom grunnmur og plast og kan medføre ytterligere fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid. - Samlet tilsier forholdene at grunnmur, drenering og utvendig fuktsikring bør ses i sammenheng ved videre oppfølging, og tiltak kan påregnes.
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	- Kledningen har stedvis sprekker og er porøs ved stikking. Dette viser slitasje og begynnende nedbrytning i treverket og reduserer motstandsdyktigheten mot vannpåvirkning. Dette kan medføre råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. - Vindtett sjikt av asfaltplater er ikke helt tett nederst alle steder, og det er stedvis mindre utettheter i overgangen mot grunnmuren. Dette kan medføre luftlekkasjer, varmetap og økt risiko for kondensproblemer i konstruksjonen. - Samlet tilsier forholdene at vedlikehold og utskiftinger av kledning må påregnes, og at utettheter i overgangene bør utbedres for å redusere risikoen for videre skadeutvikling.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Karmer, rammer og overflater har avflassing og oppsprekking som følge av alder og værpåkjenning. Dette reduserer motstandsdyktigheten mot vann og kan medføre videre nedbrytning og råteskader over tid. - Flere vinduer og dører har varierende funksjon ved åpning og lukking, og enkelte tar i karmene. Dette gir redusert brukskvalitet og kan medføre økt slitasje og behov for justering eller utbedring. - Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har sprukket opp. Beslag mangler også oppbrett på ender flere steder. Dette gir dårligere beskyttelse og bortledning av vann og øker risikoen for fuktskader i utsatte overganger. - Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer. Sammen med vinduenes plassering i veggen gir dette økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen og kan medføre behov for vedlikehold og utskifting av utsatte deler. - Alder og samlet tilstand på vinduer og dører tilsier at vedlikehold og utskifting må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	- Utkragede limtredragere og taksperrer som ligger utvendig har sprekker, avflassing og stedvis porøst trevirke. Dette viser værslitasje og redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning over tid. Når treverket utsettes for vedvarende fuktbelastning og overflatene brytes ned, øker risikoen for videre skadeutvikling og svekkelse av bæreevnen i utsatte deler av konstruksjonen. Forholdene tilsier behov for vedlikehold, nærmere oppfølging og eventuelt partiell utskifting av skadde deler for å hindre videre nedbrytning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

	- Taktekkingen har slitt toppsjikt og det har grodd mose på deler av takflaten. Dette reduserer tekkematerialets motstandsdyktighet mot vann over tid og gir økt fuktbelastning på overflaten. - Det er en utetthet ved kragen under takvinduet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjon ved nedbør. - Beslaget ved skorstein ligger ikke tett mot taksteinen. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i overgangen mellom tekking og skorstein, særlig ved kraftig nedbør og snøsmelting. - Alder på taktekkingen tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Samlet tilstand og påviste svakheter tilsier at vedlikehold og videre oppfølging må påregnes, og utskifting kan planlegges.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	- Deler av luftespalten over isolert skråtak er klemt sammen. Dette reduserer ventileringen i konstruksjonen og gir dårligere opptørking av eventuell kondens og fukt som kan oppstå mellom oppvarmet inneluft og kaldere uteluft. - Deler av isolert vegg mot oppvarmet rom er ikke kledd med plater eller annen tetting. Dette gir økt risiko for luftlekkasjer, varmetap og kondensdannelse i konstruksjonen. - Mangelfull ventilering og utettheter i loftskonstruksjonen kan over tid medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i utsatte deler av konstruksjonen. - Det anbefales å utbedre ventileringen og komplettere tetting/kledning av åpne flater for å redusere risikoen for videre problemer.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk på inngangsparti og balkonger har slitasje som reduserer motstandsdyktigheten mot vannpåvirkning. Dette kan medføre videre nedbrytning og risiko for råteskader over tid. - Balkongen i 1. etasje har mindre fall på gulvet under tregulvet enn anbefalt. Sammen med alder på tekkingen gir dette økt risiko for at vann ikke ledes bort som forutsatt og kan føre til utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjon. - Den isolerte konstruksjonen under balkongen i 1. etasje er ikke godt ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevnen og øker risikoen for kondens og fuktpåvirkning i lukket konstruksjon. Skjolder i himlingen i garasjen under balkongen kan være symptomer på svekket ventilering eller utetthet, og forholdet bør undersøkes nærmere. - Samlet tilsier forholdene behov for vedlikehold, stedvise utskiftinger og nærmere undersøkelser av balkongkonstruksjonen over garasjen for å avklare om det foreligger svikt i ventilering eller tetthet.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping i mønsteret, varierende fuger og sprang mellom fliser. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men viser også redusert utførelseskvalitet. - Det er påbegynt oppsprekking i fuger. Dette viser slitasje i overflatene og kan medføre økt vedlikeholdsbehov og videre skadeutvikling over tid. - Samlet tilsier forholdene at overflatene har begrenset gjenstående brukstid og rehabilitering kan påregnes.
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	- Det er påbegynt oppsprekking i panel i taket. Dette viser slitasje og fuktpåvirkning over tid og gir redusert motstandsdyktighet mot videre belastning i et rom med høy fuktbelastning. - Servantene har krakelering. Dette er et alderssymptom som reduserer materialets robusthet og kan medføre sprekker, utettheter og behov for utskifting over tid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	- Gulvet er tilnærmet flatt. Bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet vil derfor ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan medføre vannansamling, økt slitasje på fliser og fuger og økt risiko for fuktskader over tid. Når vann blir liggende på gulvet, øker også risikoen for glatt gulv og redusert sikkerhet ved bruk av badet. - Tilstrekkelig høydeforskjell ved dør kan bare legges til grunn dersom membranen er ført opp under terskelen. Dette kunne ikke kontrolleres uten demontering og gir derfor usikkerhet om lekkasjesikringen mot tilstøtende rom. - Samlet tilsier forholdene at gulvløsningen har svakheter med tanke på avrenning og sikring mot lekkasjer ut av rommet.
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Membranen er fra 2002 og har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Eldre membraner gir økt risiko for svikt i tetthet og vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Det er påbegynt krakelering og sprø membran under sluket, og membranen rundt rør under servant har sluppet noe fra røret. Dette er typiske alderssymptomer og viser redusert elastisitet og robusthet i tettesjiktet. Det kan planlegges rehabilitering av badet.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	- Overflatene på vegger i våtsone har en alder som tilsier at motstandsdyktigheten mot vann er redusert. Stedvis løs tapet og sprekker viser slitasje og begynnende svekkelser i overflatene. Når overflatene i våtsonen ikke lenger har samme robusthet som opprinnelig, øker risikoen for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk av rommet.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv
	- Gulvbelegget har stedvis sluppet fra underlaget og har riper og sår i overflatene. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning i et rom med fuktbelastning. - Gulvet har ikke fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Dette gjør at bruks- og lekkasjevann ikke ledes tilfredsstillende bort og kan medføre økt slitasje og risiko for fuktskader. - Oppkanten ved dørene er løs og delvis utett. Dette gir økt risiko for at vann lekker ut av rommet og medfører fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner.
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	- Gulvbelegget har stedvis sluppet fra underlaget og har riper og sår i overflatene. Dette viser slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vannpåvirkning i et rom med fuktbelastning. - Veggoverflatene i våtsonen har høy alder, stedvis løs tapet og sprekker. Dette viser svekket motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for vanninntrenging ved vanlig bruk av rommet. Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer. Dette er et særlig utsatt punkt for vanninntrenging og øker risikoen for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon. - Samlet tilsier forholdene at fuktsikringen i rommet er svekket og at fornying eller rehabilitering må påregnes på sikt.
7.4.2	Bad loft Overflate gulv
	- Det er ikke fall på gulvet fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Dette gjør at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk og kan bli liggende på overflaten. Når vann blir stående på gulvet, øker risikoen for slitasje på fliser og fuger, redusert brukskvalitet og fuktrelaterte problemer over tid. - Under dusjen blir vann liggende inntil sluket. Dette viser at gulvløsningen har svakheter i avrenningen i et særlig utsatt område av rommet.
7.4.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	- Ved inspeksjon under slukristen under badekaret kunne det ikke konstateres at membran eller mansjett er klemt mot sluket. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust, og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Sluket er også eldre enn badet. - Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Når bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres visuelt, gir manglende dokumentasjon økt usikkerhet om hvordan fuktsikringen er oppbygget og hvor robust løsningen er.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredning og benkeplate har avflassing og slitasje. Dette reduserer overflatenes motstandsdyktighet mot vannpåvirkning ved vannsøl, rengjøring og vanlig bruk og kan medføre videre skadeutvikling over tid. - Laminatgulvet har knirk og fjæring som følge av ujevnt undergulv. Bevegelser i gulvet kan over tid føre til åpne skjøter og redusert motstandsdyktighet mot vann i gulvoverflaten. - Når både innredning og gulv har slitasje og bevegelser, øker risikoen for at fukt får virke på utsatte materialer og gir behov for vedlikehold eller fornying.
9.1.1	U.etasje Veggenes og himlingens overflater
	- Det er synlig saltutslag og avflassing på nederst på mur og pusset mur i boden og garasjen. Dette tyder på fuktopptrekk fra grunnen og viser at muren er utsatt for vedvarende fuktbelastning. - Avflassinger, misfarging og sprekker på vegger og i himling i garasjen skyldes også fukt som tilføres ved innkjøring og parkering av våte biler og lignende. Dette gir økt fuktbelastning på overflatene og kan medføre videre nedbrytning og vedlikeholdsbehov. - Når murvegger og overflater i underetasjen utsettes for både fuktopptrekk og tilført fukt, øker risikoen for skadeutvikling, redusert brukskvalitet og behov for utbedringer over tid.
9.1.2	U.etasje Gulvets overflate
	- Det er stedvis avflassing på malt betonggulv i boden. Dette tyder på fuktpåvirkning og slitasje i gulvoverflaten og reduserer motstandsdyktigheten mot videre belastning. - Det er bom under enkelte fliser i ytterkanter og ved dør. Dette tyder på manglende vedheft eller svekkelser i underlaget og øker risikoen for videre oppsprekking, løse fliser og behov for utbedringer. - Fuktopptrekk fra grunnen kan være medvirkende årsak til både avflassingen og bomforholdene. Dette gir økt risiko for videre skadeutvikling og redusert brukskvalitet i rom under terreng.
9.1.3	U.etasje Fuktmåling og ventilasjon
	- Ved hullboring ble det observert isolert påføring på innsiden av grunnmuren, samt plast på varm side. Dette er en risikofylt konstruksjonsoppbygning i rom under terreng når det ikke samtidig kan dokumenteres at utvendig isolering, drenering og fuktsikring er fullt ut tilpasset løsningen. - En slik oppbygning gir begrenset opptørkingsevne i konstruksjonen og øker risikoen for at fukt blir innkapslet mellom grunnmur, isolasjon og innvendige sjikt. Dette kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på materialene over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Det er ikke dokumentert at innebygde toalettsisterner er plassert i vanntette hulrom eller har annen tilsvarende sikring mot lekkasjevann. Uten dokumentasjon er det usikkert hvordan løsningene er utført og om lekkasjer vil bli fanget opp eller ledet bort på en trygg måte. - Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og følgeskader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.5	Ventilasjon
	- På befaring trakk det svakt ved test med papirark på avtrekkene på badet i 1. etasje og badet i underetasjen. Dette viser at ventilasjonen har hatt redusert funksjon og at luftutskiftingen i våtrommene ikke har vært tilfredsstillende over tid. Det opplyses at avvik ved ventiler er utbedret etter befaringen. Den tidligere reduserte funksjonen må likevel ses i sammenheng med den fuktbelastningen våtrommene har vært utsatt for før utbedringen ble utført. - Ventilasjonsaggregatet og kanalsystemet er fra byggeår. Høy alder gir økt risiko for redusert funksjon, svakere driftssikkerhet og behov for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde forventet ventilasjonsytelse. - Samlet tilsier forholdene at ventilasjonsanlegget bør følges opp med tanke på funksjon, rens av kanaler og framtidig utskifting av aggregatet for å sikre tilfredsstillende luftutveksling i boligen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	- Det er bom under flere fliser og stedvis påbegynt oppsprekking i fuger. Dette tyder på manglende vedheft eller svekkelser i underlaget og øker risikoen for videre oppsprekking og behov for utbedringer. - Ved spyling blir vann liggende i dusjhjørnet. Dette viser at gulvet ikke har tilfredsstillende fall mot sluk og gir økt risiko for vannansamling, økt slitasje og fuktskader over tid. - Tett ramme på gulvet og fall mot døren gjør at lekkasjevann utenfor dusjhjørnet ikke kan ledes til sluket. Dette gir økt risiko for at vann renner ut av våtsonen og medfører fuktpåvirkning i tilstøtende rom og konstruksjoner. - Det er ikke tilfredsstillende sikring mot lekkasjer ut ved døren. Samlet tilsier forholdene at gulvløsningen har vesentlige svakheter med tanke på avrenning og lekkasjesikring.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	- Ved inspeksjon under slukrist ble det ikke påvist membran som er klemt mot sluket. Dette gir usikkerhet om overgangen mellom sluk og tettesjikt er utført tett og robust, og øker risikoen for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. - Det er usikkert om det ligger membran bak flisene. Når tettesjiktet ikke kan bekreftes, og slukløsningen samtidig har svakheter, gir dette økt risiko for skjulte fuktskader ved lekkasje eller langvarig fuktbelastning. - Sluket er fra byggeår, og eventuell membran må anses å ha passert forventet brukstid. Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt i tetthet og redusert funksjon over tid. - Samlet tilsier forholdene at badets fuktsikring har vesentlige svakheter, og rehabilitering må påregnes for at badet skal kunne anses som et robust og fullverdig våtrom.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260053
Addresse	Bogringen 5		
Postnr.	1739	Sted	BORGENHAUGEN
Selgers navn	Cato Lindbeck		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/02

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

24

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79050017

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Badet i kjelleren er utført av ufaglært. Det ble opplyst til meg ved kjøp i 2002. Har ikke hatt noen problemer med det. Det er ikke endret i min tid som eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

De 2 badene som er endret i min tid som huseier er utført av faglært. Badet i hovedetasje er utført av Reton. Badet i 3. etasje er utført av Sapsborg bygg og NVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble bygget opp fra bunnen, med støpt gulv, membran og fliser. Og alt som hører til. Utført av firmaer som nevnt over

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet ble bygget opp fra bunnen, med støpt gulv, membran og fliser. Og alt som hører til. Utført av firmaer som nevnt over

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

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

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

Ny varmekabel og spotter i taket. Samt uttak til håndkle tørker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er Sarpsborg Elinstallasjon som hadde det elektriske på badet i 3. etg i 2012

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble boret hull i et rør ved installasjon av radonavsug. Dette ble rettet av Rørhjelpen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gjelder badet i 3. etg som ble beskrevet tidligere i rapporten

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Badet ble bygget opp fra bunnen, med støpt gulv, membran og fliser. Det ble da lagt nye rør, da det var krav om rør i rør. Toalettet, vasken og dusjen skiftet plass. Det ble utført av NVS i 2012

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lufting over tak pipen ble byttet i 2019 da det var sprekk i festet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

SSG rettet skaden innvendig på oppdrag fra gjensidige. Jeg husker ikke navnet på firmaet som byttet lufte pipen

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vinduet på soverom i 3. etg er vanskelig å lukke.

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

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

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

Hele verandaen i 3. etg er byttet vital bygg i 2013. Terassen mot vest i hoved etg. ble bygget ny av Mester1 med Morten Karlsen i 2023

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har lagt nye gulvbord på veranda mot øst

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vital bygg i 2013 og Mester1 i 2023

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vegger ble kledd og pusset, det ble avrettet gulv, lagt fliser og malt. Alt av støp og snekker arbeid ble utført av Byggmester Morten Karlsen. Maling og lignende var egeninnsats. Det var laget for å være kjellerstue, så varmekabler var på plass

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Som beskrevet er badet i 3. endret av Sarpsborg Elinstallasjon. De har også installert lader til El bil i garasjen. De har også koblet til ny varmtvannsbereder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

De ligger i boligmappa og er lastet opp av ansvarlig firma

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El kontroll Sikkerhetsbutikken Gjensidige, ved forsikringsbytte i 2018

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved installasjon av Solcelle paneler på tak, ble inntak og utløp fra ventilasjon flyttet fra tak til vegg. Jeg vet ikke hvilket firma det var da min kone ordnet med dette

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har montert lydfeller, da det ble noe støy. De er kjøpt av Østfold Enøk

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg vet ikke hvilket firma det var da min kone ordnet med dette

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bygget på en sykkelbod i 2005

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Høyeste årsmiddelverdi 50 Bq/m3. Har rapport fra Eurofinns

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er byttet garasjeporter

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Trikkærn Byggtjenester AS Jon JohansenMobilnr: 48 05 88 22

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.04.2026

Signert av *Cato Lindbeck*

Initialer selger:
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Grunneiendom 3105-1051/525

Norkart
Utskriftsdato: 20.04.2026 20:20

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	734
Etablert dato	18.05.1988	Historisk oppgitt areal	734,4
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:
Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1051/525
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1051/525
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.06.1988			1051/6 (-734,4), 1051/525 (734,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571740.87	624322.46	0	Ja	734	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDBECK CATO F160569*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BOGRINGEN 5 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bogringen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1302 Hevingen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6364934		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.06.1989
2	6364934	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	07.06.2005
3	25645340		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2000

1: Bygning 6364934: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.06.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	285
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	285
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.06.1988	13.06.1988	
Igangsettingstillatelse	08.12.1988	08.12.1988	
Tatt i bruk	07.06.1989	07.06.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bogringen 5	H0101	1051/525	285	6	3	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	112	0	112	0	0	0
U01	0	133	0	133	0	0	0

2: Bygningsendring 6364934-1: Tilbygg, Tatt i bruk 07.06.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	13
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.10.2004	13.10.2004	
Igangsettingstillatelse	27.10.2004	08.11.2004	
Tatt i bruk	07.06.2005	16.06.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bogringen 5	-	1051/525	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
U01	0	13	0	13	0	0	0

3: Bygning 25645340: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

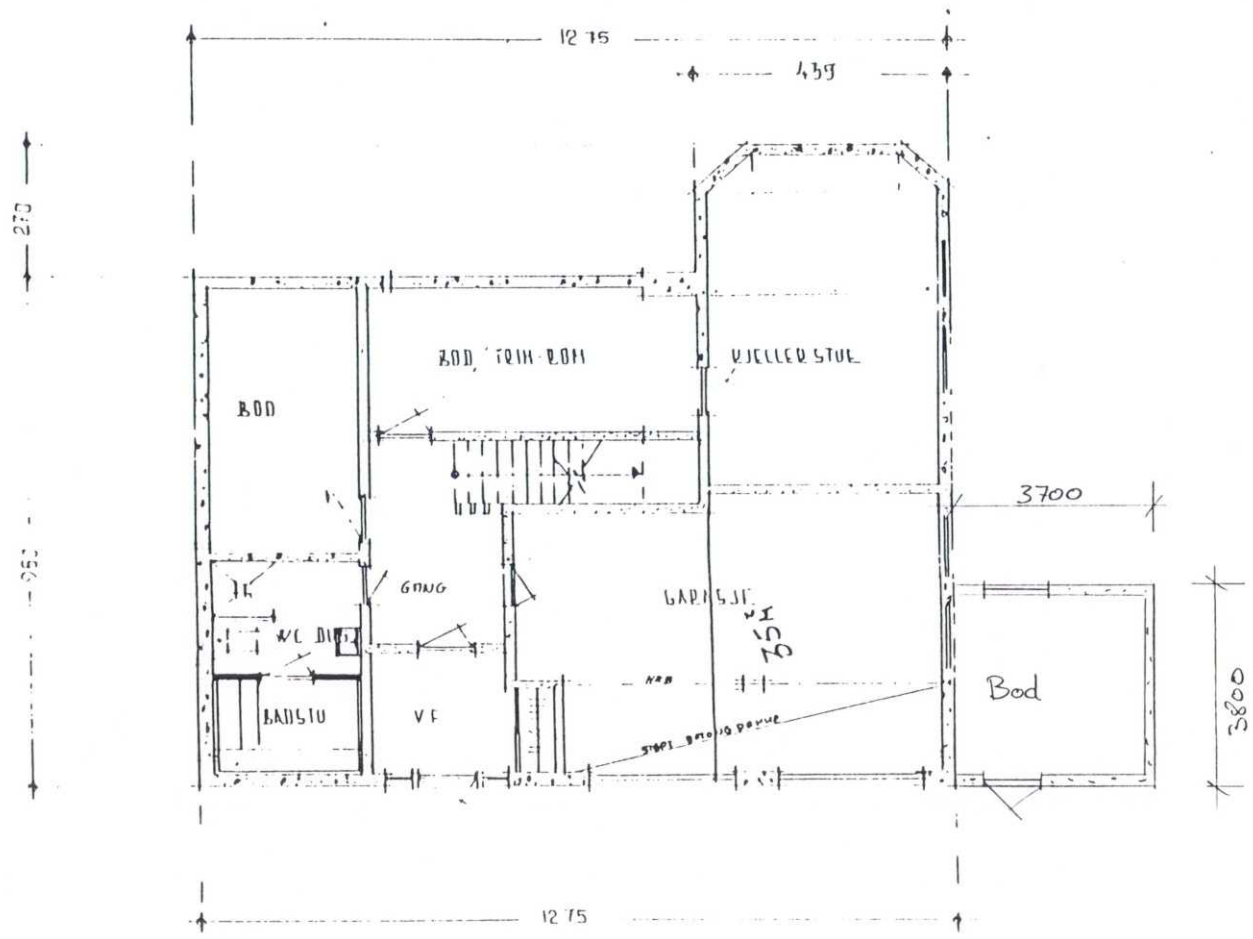
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2000	21.11.2007	

Bruksenheter

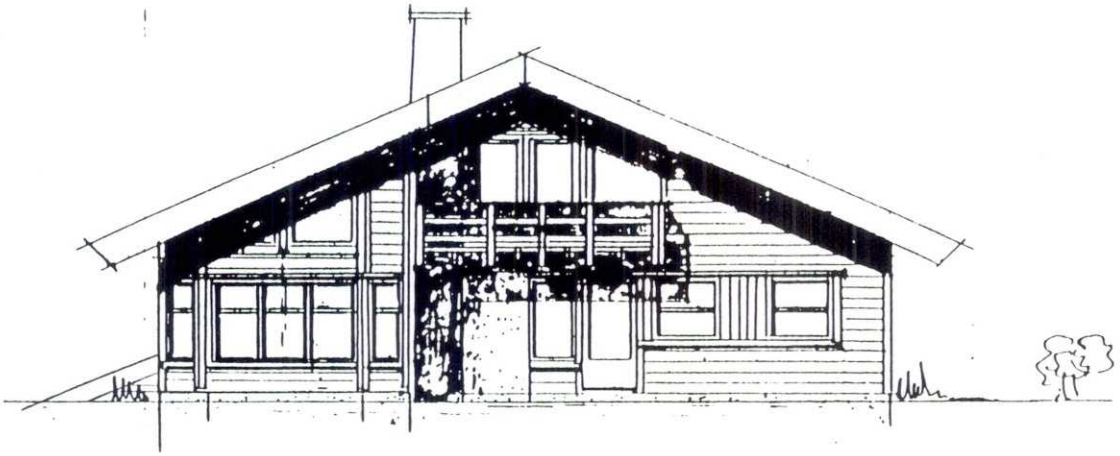
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1051/525	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	3	3	0	0	0



PLAN - KJELLERETG

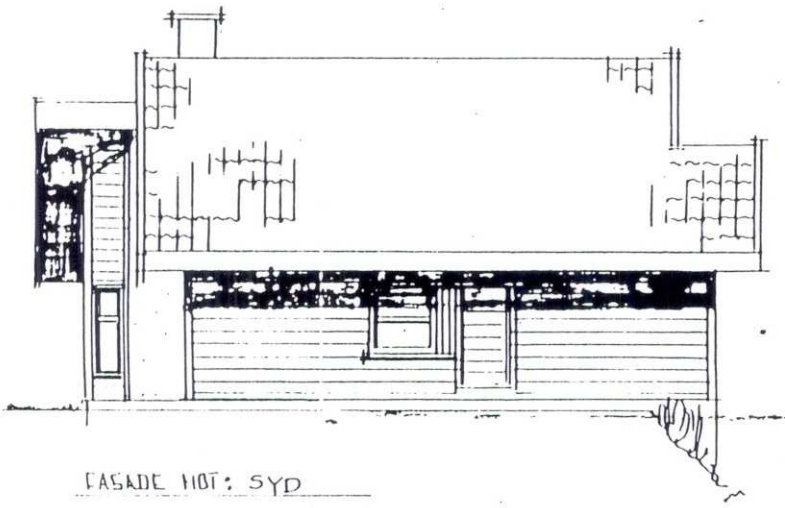


FASADE MOT : VEST

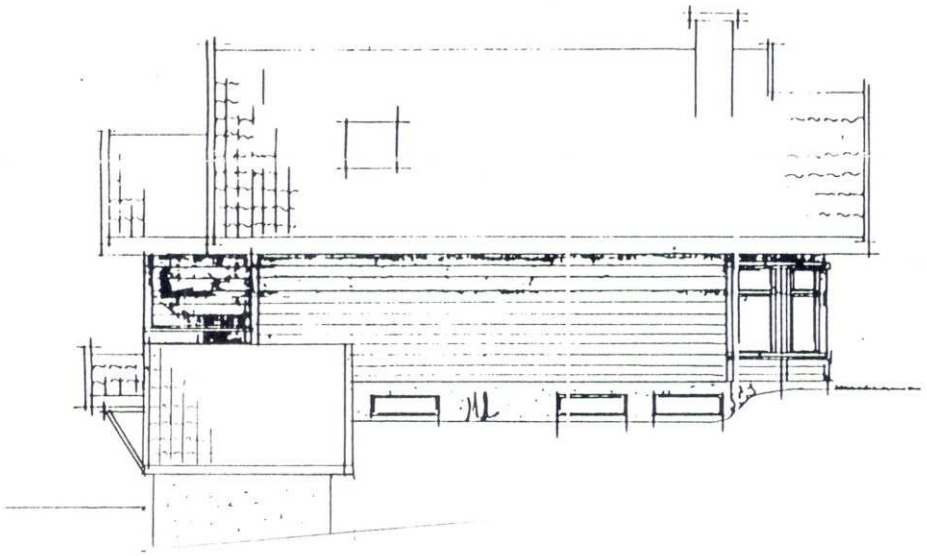


FASADE MOT : ØST

NYTT



FASADE MOT: SYD



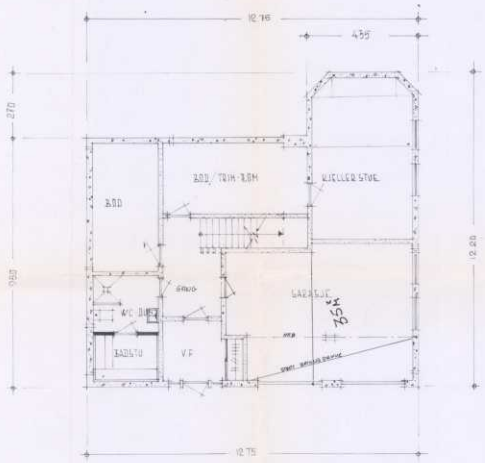
UTTEGT

FJELLDAL 2

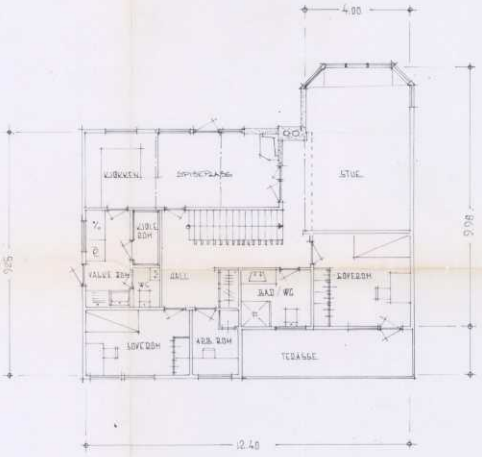
FASADER

MÅLEST
1:3 1:2

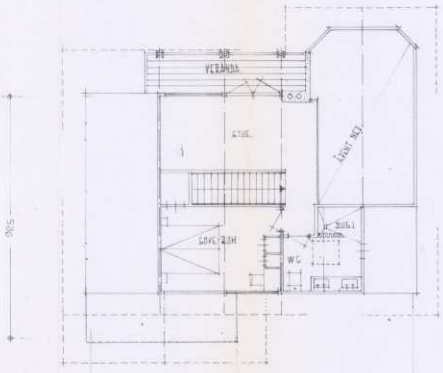
20/4-
BA/HL



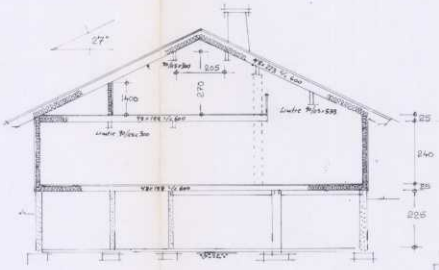
PLAN - KJELLERETG



PLAN 1. ETG



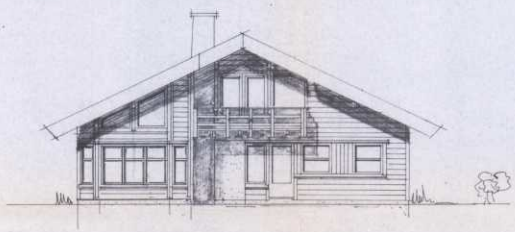
PLAN 2. ETG



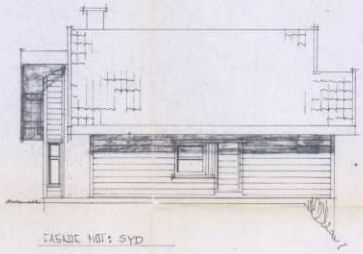
SNITT

Godkjent. Eidsberg Byggnemnd
13/10 1988. Sak nr: D223/88

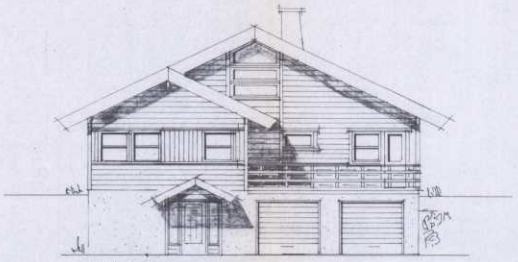
TRYGVE OG GUNNI FORSELL	MÅL:
NY ENEBOLIG	1:100
FJELLDAL 2	
PLAN - SNITT	
	DATO: 20/6-88



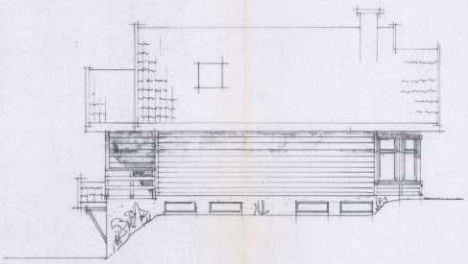
FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD

Godkjent Sarpsborg Byggesaksbil
13/6 1988. Sak nr 2225 87

ARTICT:

2.

TRYGVE OG GUNNI FORSELL
NY ENEBOLIG
FJELLDAL 2
FASADER

MÅLEST.
1:100

2014-11
BH/HL

(Kommune)

SKJEBERG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder	Byggherre
	Trygve Forsell Bogringen 5 1740 Borgenhaugen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bogringen 5	51	525		

Deres søknad	Dato 23.05.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	bygnings- og reguleringssjefen	Vedtak dato 13.06.88	Saksnr. D223/88

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget Besiktiget av bygn.kontr. Marith Ødegaard

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Innvendig: Diverse innredningsarbeider gjenstår i underetasje, diverse kompletteringsarbeider i 1. og 2. etasje. Bitrapp v/vaskerom, dør må holdes låst til trappen er ferdig. Terrasse v/kjøkken/stue, dør i kjøkken må holdes låst til terrassen er ferdig. Montering av røykvarslere, brannslukningsutstyr. Viser til pålegg fra feiermester.
Utvendig: Kompletteringsarb. i forbindelse m/garasje.
Arrondering av terreng m/fall fra huset.

Dette arbeidet må være fullført innen: August 1989

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rådhuset	07.06.1989	Etter fullmakt Thorbjørn Olsen Thorbjørn Olsen avd.sjef

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[X] ansvarshavende	Øivind Moen,	Agatvn. 38, 1600 Fredrikstad.
	[X] andre	Avgiftsregisteret	her
		Feiermesteren (1 leil, 1 pipe, 2 løp)	her

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Utskriftsdato: 20.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	525	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 984,20 kr
Eiendomsskatt	10 131,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	5 423,87 kr
Sum	**27 775,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	670,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	347,50 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	50 m3	26.94	1/1	0 %	1 346,88 kr	1 346,88 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	50 m3	44.92	1/1	0 %	2 246,25 kr	2 246,25 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2814300 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 131,00 kr	2 532,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	147,50 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	442,50 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	765,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-66.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 791,35 kr	-1 791,35 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-66.5 m3	41.70	1/1	0 %	-2 987,51 kr	-2 987,50 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	99 m3	24.32	1/1	0 %	2 407,93 kr	601,98 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	99 m3	46.66	1/1	0 %	4 618,89 kr	1 154,73 kr
Forbruk vann i fjor	15%	50 m3	24.78	1/1	0 %	1 239,13 kr	1 239,13 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	50 m3	41.33	1/1	0 %	2 066,55 kr	2 066,55 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-66.5 m3	24.78	1/1	0 %	-1 648,04 kr	-1 648,04 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-66.5 m3	41.33	1/1	0 %	-2 748,51 kr	-2 748,50 kr
					Sum	**24 871,22 kr**	**4 510,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	525	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
58462071	968	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	100

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	525	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26719781	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6364934	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	4	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
2 etasje	Vedovn	Handøl	Handøl
2 etasje	Vedovn	Contura	Contura 450
1 etasje	Vedovn	Ovnstyper	Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.12.2025	Tilsyn	05.12.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26719781

BruksenhetId	26937958	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	25645340	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26937958.

BruksenhetId	26719827	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6364934	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26719827.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

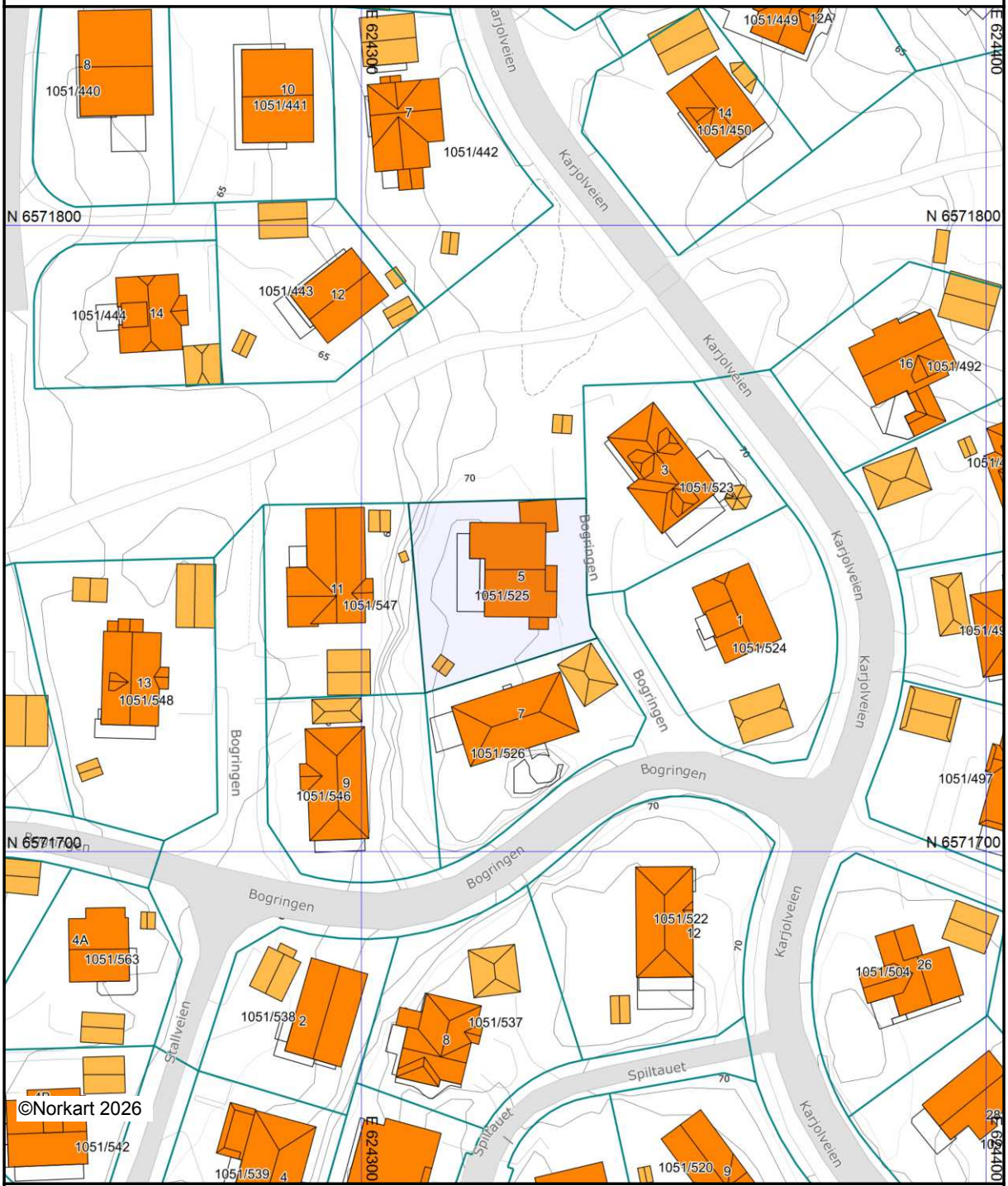
Grunnkart

Eiendom: 1051/525
Adresse: Bogringen 5
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1051	**Bruksnr.**	525	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bogringen 5, 1739 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 731 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 733 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27019
Navn	Fjelldal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.11.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1802/27019%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.01.1985%2C%20revidert%2007.02.1991.pdf
Delarealer	**Delareal** 732 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B7 Boliger
	Delareal 2 m^2 **Formål** Offentlig friområde **Feltnavn** F5 Friområde

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1051/525		
Utskriftsdato	20.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

3 Berørte datasett

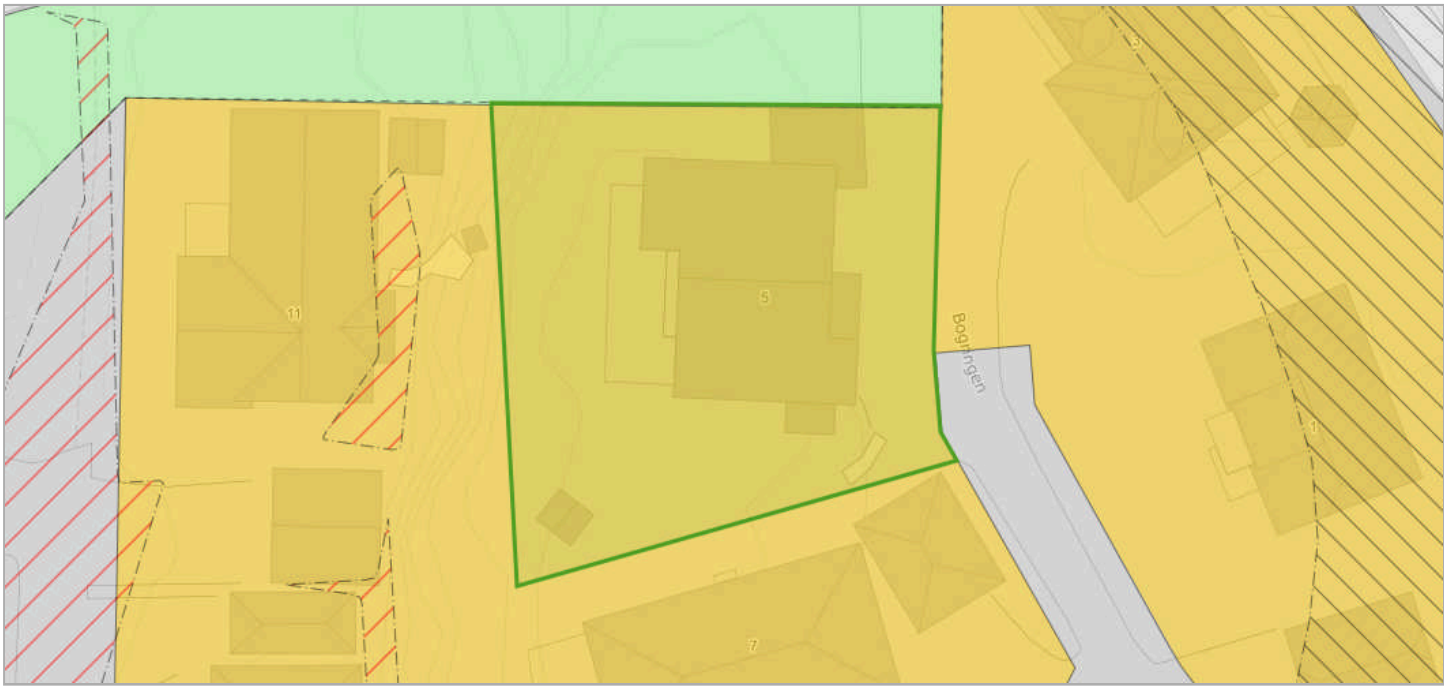
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

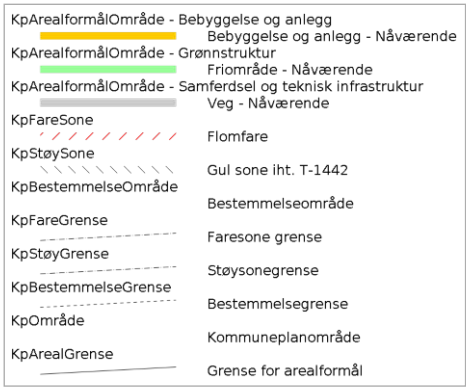
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

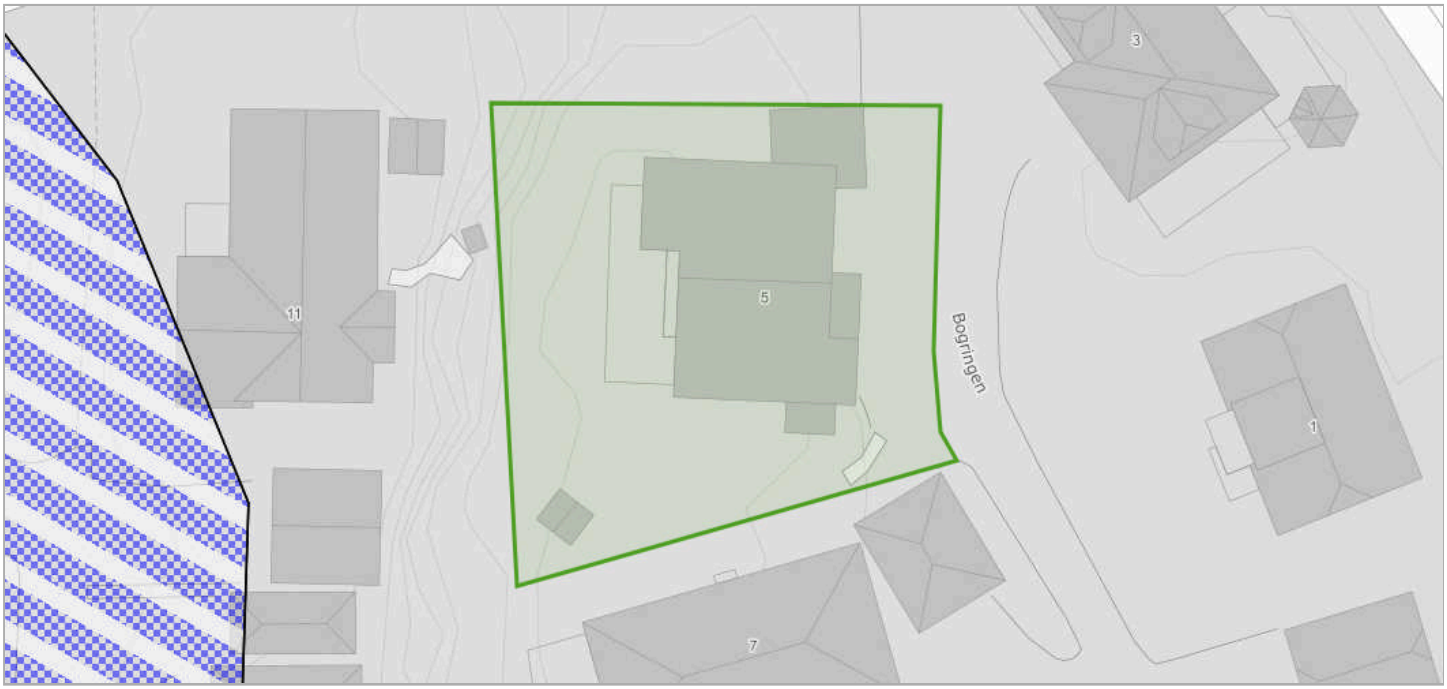
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(3040) Friområde

Bestemmelseområde

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

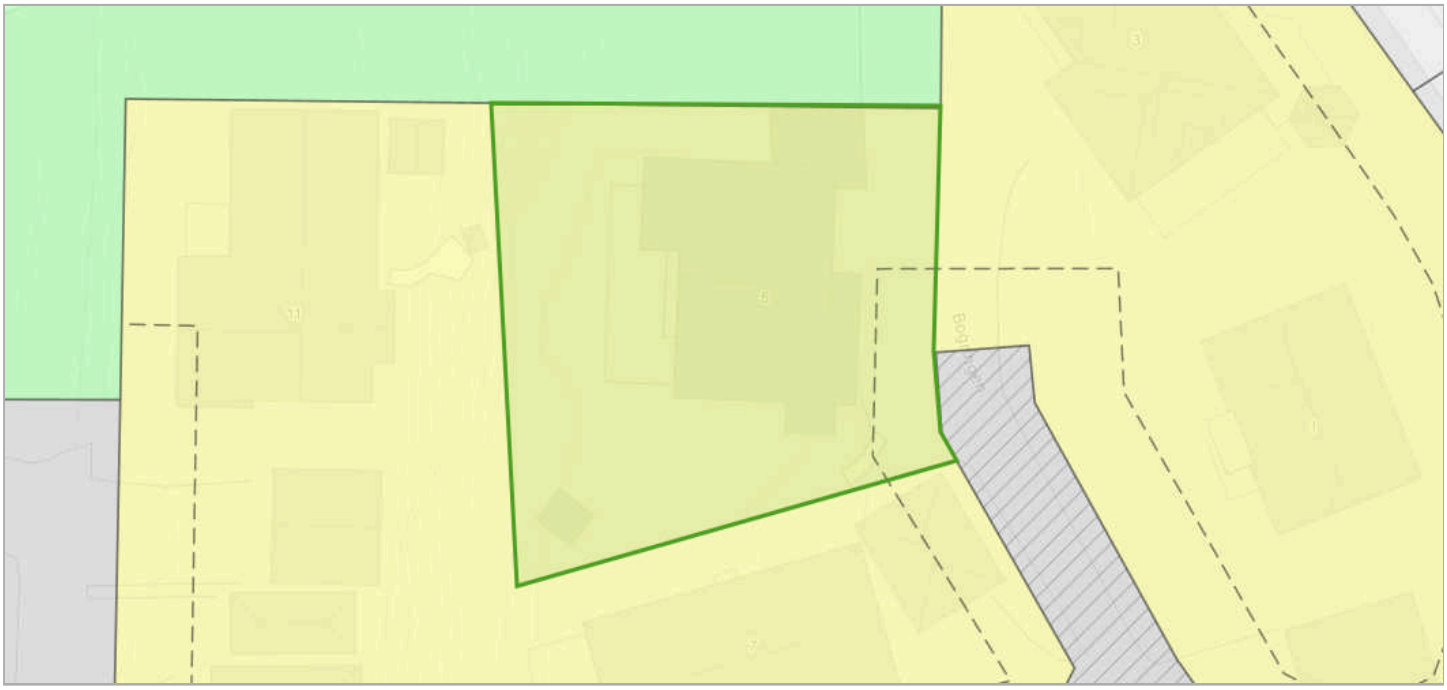
Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

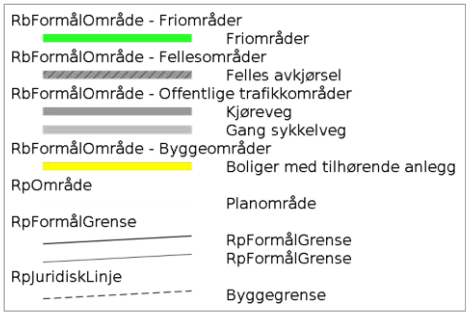
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

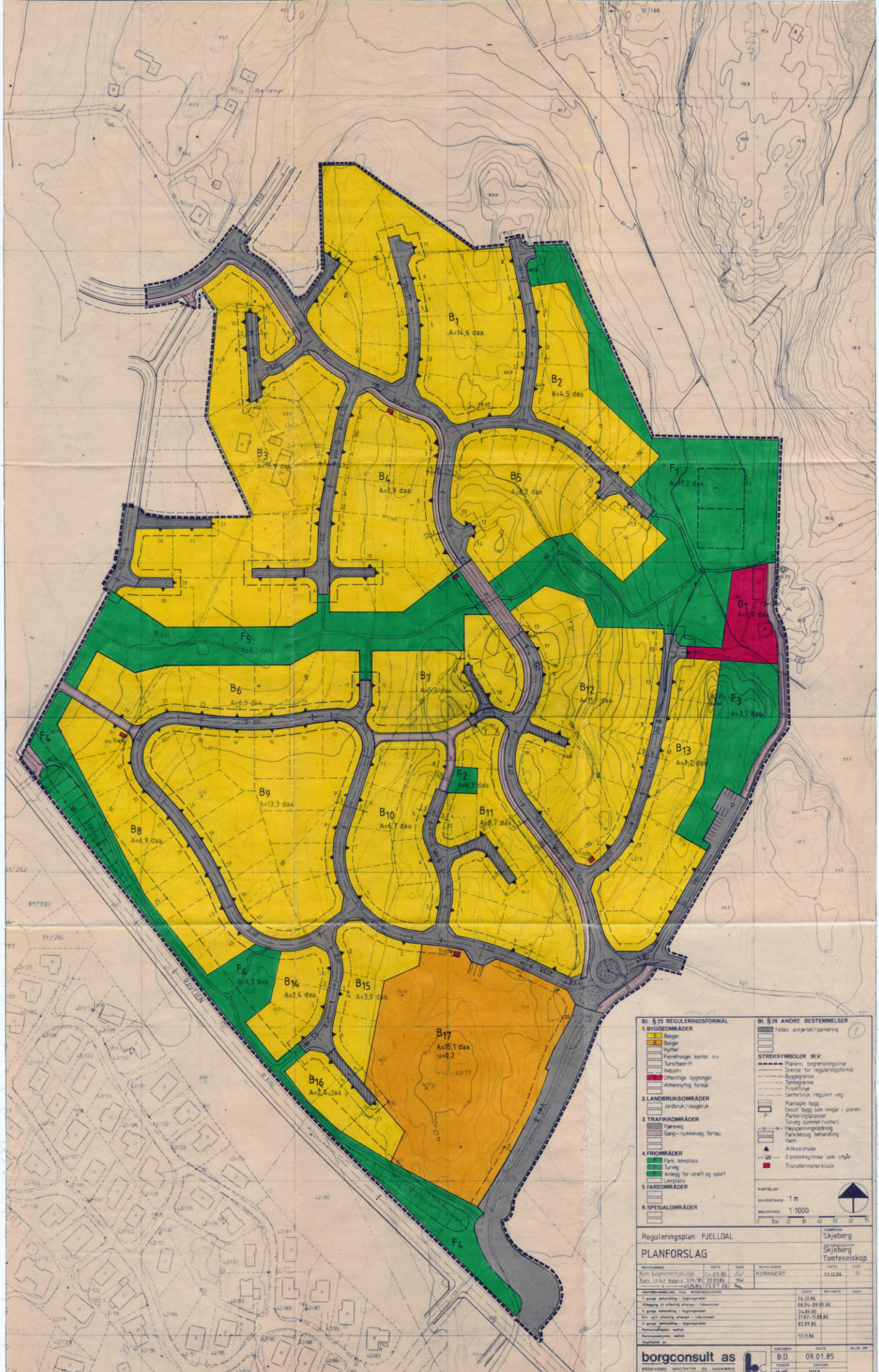


Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27019	Fjelldal	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=27019)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B7 Boliger	(110) Boliger	-
F5 Friområde	(400) Offentlig friområde	-
Felles avkjørsel	(710) Felles avkjørsel	-


B1 A=14,6 daa
B2 A=4,5 daa
B3 A=16,9 daa
B4 A=2,9 daa
B5 A=8,2 daa
F1 A=17,2 daa
O1 A=2,0 daa
F5 A=6,1 daa
B6 A=6,9 daa
B7 A=5,3 daa
B12 A=11,1 daa
F3 A=3,7 daa
F4
B13 A=7,2 daa
F2 A=0,3 daa
B9 A=13,3 daa
B10 A=6,7 daa
B11 A=8,7 daa
B8 A=6,9 daa
F4 A=8,3 daa
B14 A=2,4 daa
B15 A=3,0 daa
B17 A=15,1 daa u=0,2
B16 A=2,4 daa
F4
RAVNEN
Trafo
P
BI. §25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger
Boliger
Hytter
Forretninger, kontor m.v
Turistbedrift
Industri
Offentlige bygninger
Allmennyttig formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk / skogbruk
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gang- /sykkelveg, fortau
4. FRIOMRÅDER
Park, lekeplass
Turveg
Anlegg for idrett og sport
Lekeplass
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
BI. §26 ANDRE BESTEMMELSER
Felles avkjørsel / parkering
STREKSYMBOLER M.V.
Planens begrensningslinje
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje regulert veg
Planlagte bygg
Eksist bygg som inngår i planen
Parkeringsplasser
Turveg (sommer/vinter)
Høyspenningsledning
Parkmessig behandling
Vann
Adkomstside
Eiendomsgrense som utgår
Trunstormatorkiosk
KARTBLAD
EKVIDISTANSE 1 m
MÅLESTOKK 1:1000
0 10m 20 30 40 50 60 70
Reguleringsplan FJELLDAL
PLANFORSLAG
KOMMUNE Skjeberg
GRUNNEIER Skjeberg Tomteselskap
REVISJONER DATO SIGN
Kons. begrensningslinje 09.01.85 SAT
Korr. i h.h.t. bygn.s. 329/85 22.01.86 HW
Korr. i h.h.t. 425/86 15.07.86
REVISJONER DATO SIGN
KORRIGERT 03.12.86 LJ
SAMBEHANDLING PLG. BYGNINGSLOVEN DATO REVIDATO SIGN
1. gangs behandling i byggningsrådet 04.12.86
Utlegging til offentlig ettersyn - tidsrommet 08.04.-09.05.86
2. gangs behandling i byggningsrådet 24.06.86
Evt. nytt offentlig ettersyn - tidsrommet 21.07.-11.08.86
3. gangs behandling i byggningsrådet 02.09.86
Formannskapets vedtak
Kommunestyrets vedtak 13.11.86
Stadfestet av
borgconsult as
RÅDGIVENDE ARKITEKTER OG INGENIØRER
Tønsbergveien 37, 1700 SARPSBORG, 111 0201 10160
SAKSBEH B.D. DATO 09.01.85
TEGNER SAT SAKSNR 892
BLAD NR

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

FJELLDAL

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

F Byggeområder

F Trafikkområder

F Friområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Skjeberg kommunestyre 13.11.1986.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.01.1985**

Revidert: **18.07.1986, 11.12.1990, 07.02.1991**

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Areal for boligbebyggelse.
(Se også reguleringsbestemmelser for deler av B_6, B_8 og B_9)

a). I områdene B_1 til og med B_{16} kan det oppføres bolighus i maks. 2 etasjer, eventuelt 1 etasje med underetasje. Valg av hustype må foretas ut fra vurdering av tomtens topografiske forhold.

b). I området B_{17} skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer, eventuelt 1 etasje med underetasje.

c). Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

d). Bygningens høyde til raft må ikke overstige 5,1 m for 2 etasjes og 2,4 m for 1 etasjes hus fra ferdig planert terreng.

e). Bygningens grunnflate inklusive garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens areal.

f). Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha ensartet takvinkel.

g). Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3. Areal for offentlige bygninger.

a). I området O_1 skal det oppføres barnehage i 1 etasje. Nødvendig parkering skal anlegges på egen tomt.

4. Friområde.

a). I friområdene skal det anlegges nødvendige lekeplasser, stier, trimløyper, balløkke og støyvoller.

b). I friområdene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.
Der det anlegges støyvoller skal disse beplantes slik at området får et naturlig preg.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

c). I friområdene kan det tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytning til området når dette bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

5. Areal for offentlige trafikkområder.

Innregulert gang- og sykkelvei mellom vei 2 og vei 3 skal benyttes som atkomstvei til boligområdene B_6 - B_{17}, O_1 og friområdene ved Fjelldal inntil Raveien er bygd fram til vei 3.

Ved dette tidspunkt skal biltrafikken til/fra ovennevnte områder ledes til Raveien via vei 3.

6. Fellesbestemmelser.

a). Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b). Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

c). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

d). Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Reguleringsendring for deler av B_6 og B_8 (A-F) og deler av B_9 (G-N)

1. All bebyggelse skal være frittliggende småhusbebyggelse.

Det forutsetter saltak med takvinkel på 34 grader.

Maksimum mønehøyde – målt fra overflate terreng til mønespiss skal ikke overstige 7,5 meter.

2. Boligene med maks grunnflate 80 kvm., skal plasseres som vist på bebyggelsesplanen innenfor markerte ytterbegrensninger.

3. Garasjene kan oppføres frittliggende inntil nabogrensen.

Det skal alltid være minimum 2 meter mellom garasje og bolighus.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

4. Bolighus og garasje innenfor boligfeltet skal i form, materiale og fasadeutforming ha enhetlig preg.

Forhold som ikke reguleres av disse bestemmelser, reguleres av felles bestemmelsene for hovedreguleringen for Fjelldal.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

enova

Energiattest



Adresse **Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291454**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6364934**
Gårdsnummer **1051**	Bruksnummer **525**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **285,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **251,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **169,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 425 kWh**



Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN

Detaljering

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

Bogringen 5, 1739 BORGENHAUGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bogringen 5

Nabolaget Hævingen/Borgenhaugen-Surfellingen - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	12 min 1 km	
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	5 min 2.4 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km	
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km	
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 5.6 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsbor	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Borg vgs. Linje 633, 640	7 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 4.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km
Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	16 min 1.4 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skjeberg	11 min
Coop Extra Iseveien	13 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	13 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	12 min
Sarpsborg Vinmonopol	13 min

SPORT

Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	10 min
Skjeberghallen	10 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min

«Nært til natur, veletablert, ingen gjennomgangstrafikk, trygt for barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

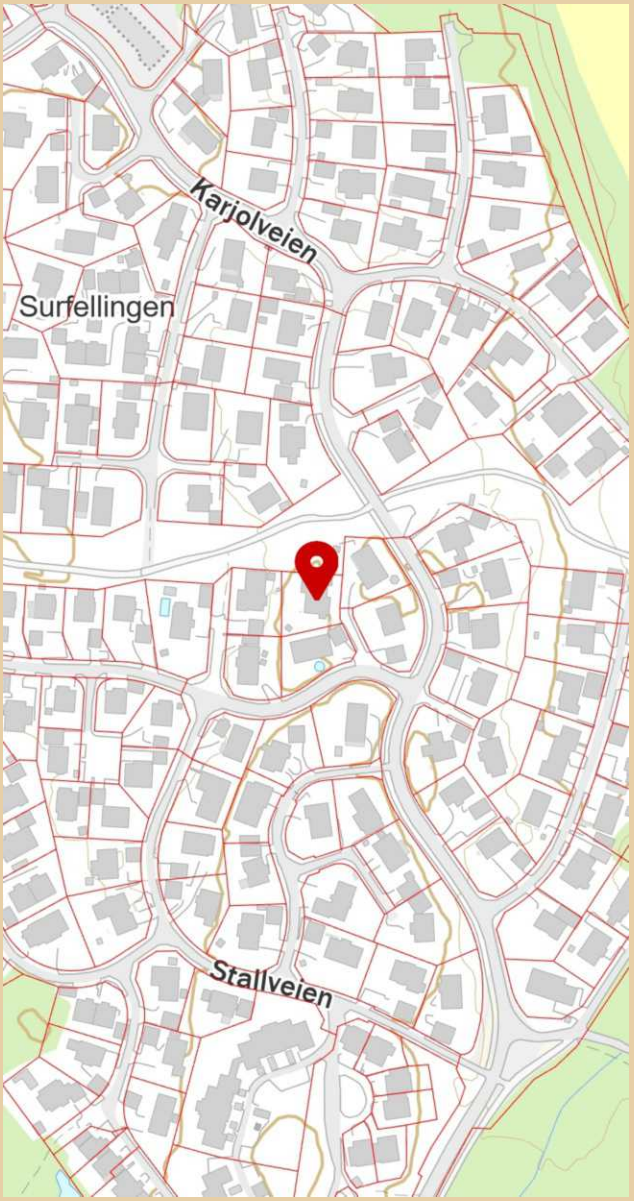
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bogringen 5, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1051, Bnr. 525, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Martin Stangeland
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560
E-post: martin.stangeland@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.
