PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

HELLES VEI 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tinglyste erklæringer

Matrikkelrapport

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest

Kommunale avgifter

Rapport fra feier

Rapport vann/avløp

Grunnkart

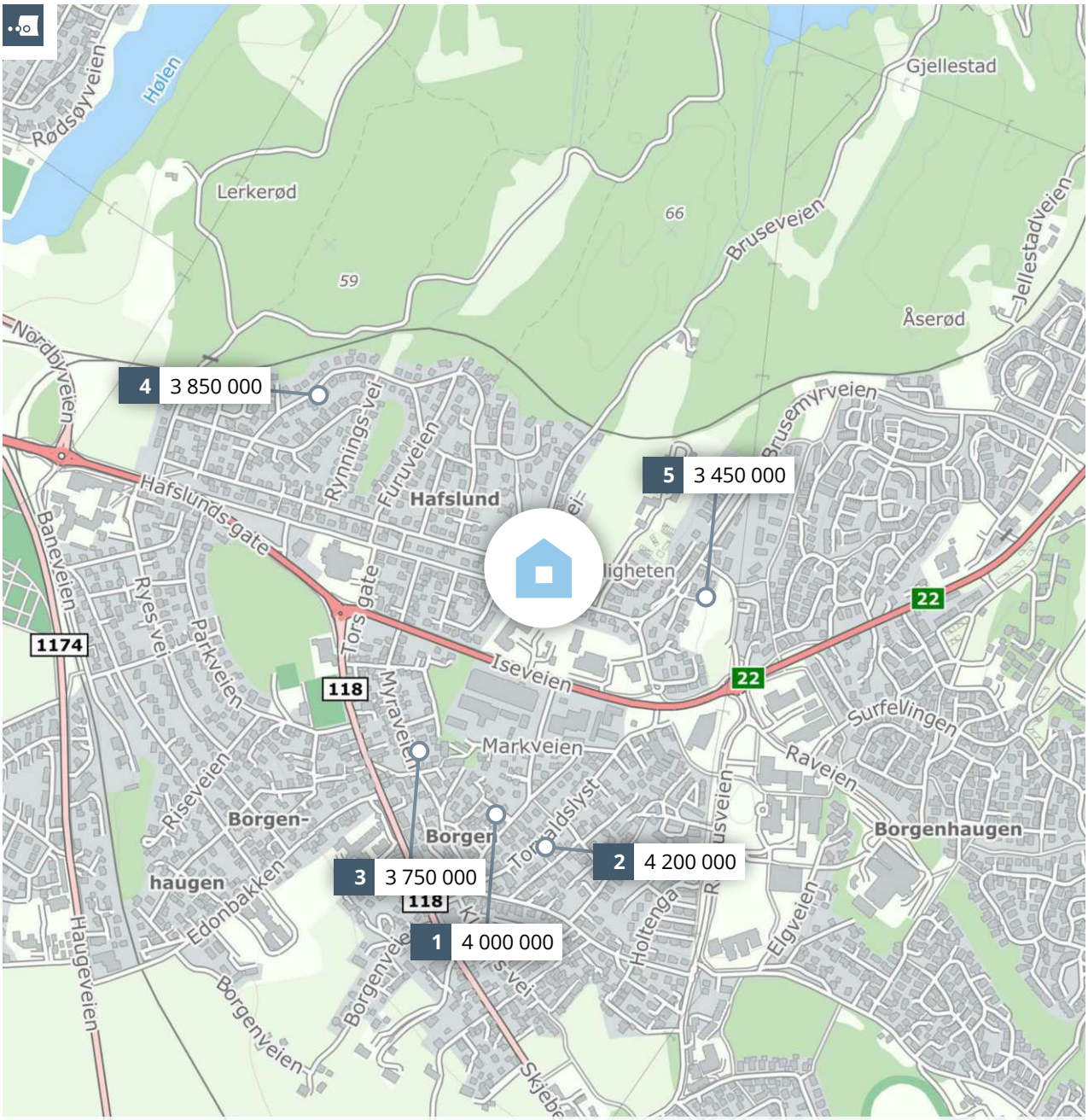
Planrapport

Områdeanalyse

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HELLES VEI 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 22.05.2026

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

Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 1048 BNR 122 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VOLLBERG

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	26 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	143 m²	25 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					1 098 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Snekkerstubakken 12 142 m² 1933 829 m² 3 sov	13.01.2026	3 890 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**28 169**
2 Torvaldslyst 9 180 m² 1952 800 m² 4 sov	04.05.2026	4 300 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**23 333**
3 Myraveien 13 C 171 m² 1953 1 034 m² 3 sov	10.09.2025	3 400 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**21 930**
4 Skogveien 9 181 m² 1960 855 m² 4 sov	06.03.2026	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**21 271**
5 Brusemyrveien 9 139 m² 1920 701 m² 3 sov	10.12.2025	3 000 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**24 820**

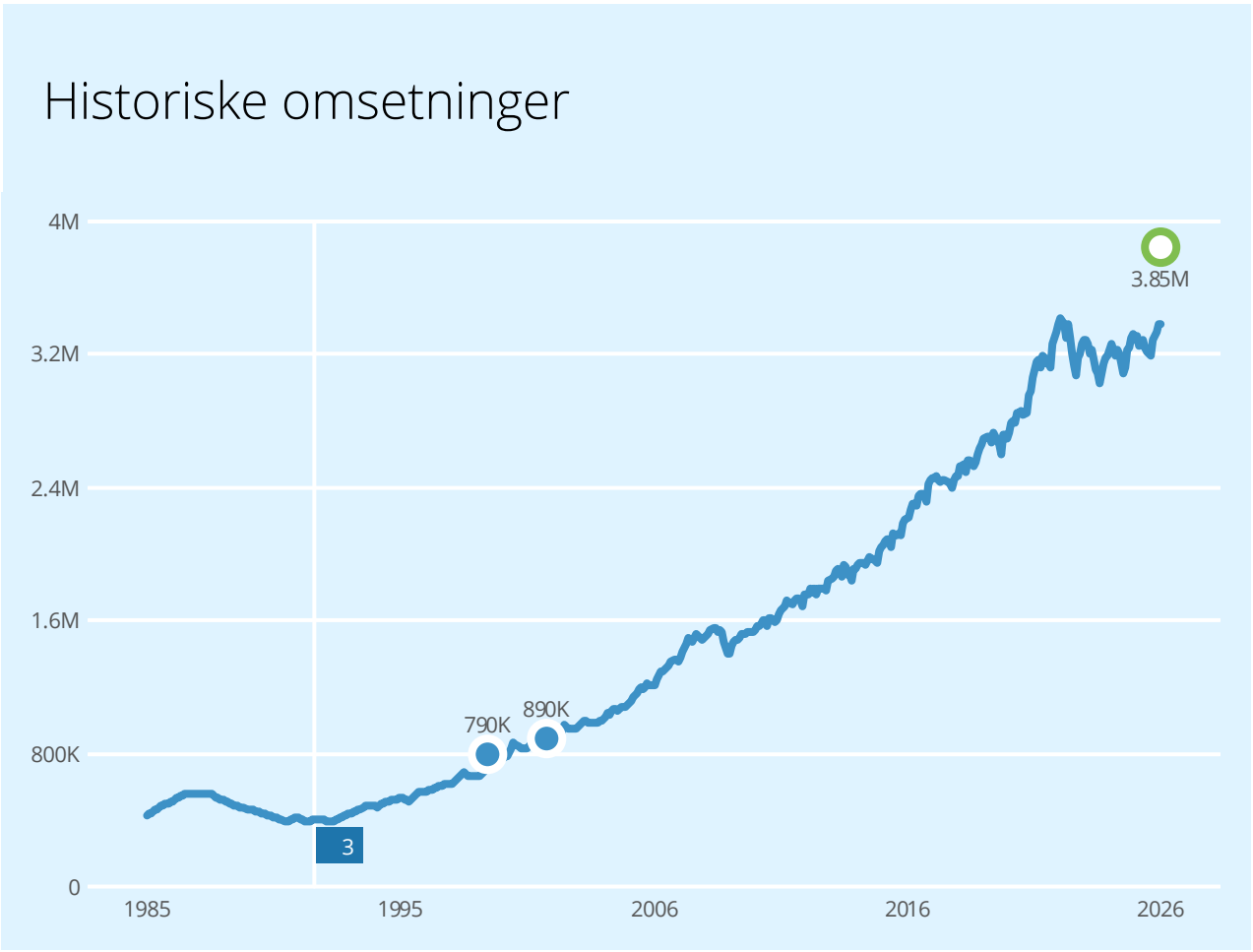
Dette er en enebolig med sentral beliggenhet på Hafslund , og som er praktisk innredet med stue, kjøkken og bad i 1. etasje, og soverom, garderoberom og bad i 2. etasje. Boligen er opprinnelig fra 1938, og ble tilbygget 2. etasje i 1955. Det er god størrelse på rommene, og over tid er gjort flere påkostninger og oppgraderinger. Blant annet er boligen etterisolert og kledd om, det er montert nytt kjøkken, det elektriske anlegget er oppgradert, og det er foretatt diverse oppussing. Samtidig er det også behov for videre oppussing og oppgradering.
Eiendommen ligger ca 3,5 km fra Sarpsborg sentrum, og eiendommen ligger med gangavstand til det meste. Det er kort avstand til skole, barnehage og diverse forretninger. Det er også rikelig med turmuligheter i nærområdet.

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	
20.06.2001		18.09.2001	900 000	890 000	-	890 000	4
12.04.1999		12.04.1999	-	790 000	-	790 000	
16.06.1992		16.06.1992	-	160 000	-	160 000	5
20.06.1986		20.06.1986	-	365 000	-	365 000	5

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

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

Eneboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

10
eneboliger til salgs

4.4M
4.2M
4 097 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Eneboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

4.3M
4.2M
4 082 000 Prisantydning i snitt
4 015 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
98
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

28 160 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

26 954 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

26 923 Helles vei 3 Totalpris 3 850 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Helles vei 3
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 22/05/2026

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:1048, Bnr: 122
Hjemmelshaver:	Lise Gro Olsen Kalgård
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1098,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse, anlegg og veg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	23 328,04 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1938

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringen. Boligen var bebodd og møblert, samt at det var en del lagring i 2.etasje. Det pågikk ferdigstilling av enkelte oppussingsarbeider.
Oppdragsgiver:	Lise Gro Olsen Kalgård
Tilstede under befaringen:	Lise Gro Olsen Kalgård, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt med grus i gårdsplass ved boligen og garasjen. Store plenarealer og varierende beplantning for øvrig på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er opprinnelig oppført i 1955 og står på grunnmur av betong og tegl, med noe lettklinkerblokker ved kjellernedgang. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjoner som reisverk eller tungt bindingsverk, og det opplyses at veggene er etterisolert utvendig og delvis innvendig rundt 2015–2018. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning fra samme periode. Etasjeskillere og takkonstruksjoner er i tre. Taket er utført som saltak etter eldre prinsipper med kaldt loft over 2. etasje, og er tekket med betongtakstein som opplyses å være fra 1995. Vinduer og dører er av varierende alder, med en kombinasjon av enkle glass i eldre kjellervinduer og loftsvinduer, 2-lags isolerglass fra ulike perioder og enkelte nyere dører og vinduer. Boligen har kjeller under hoveddelen, veranda/inngangsparti i trekonstruksjon og frittstående garasje/carport.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som en eldre bygning med flere oppgraderinger og fornyinger, men med tydelige avvik og vedlikeholdsbehov i flere sentrale bygningsdeler. Særlig gjelder dette grunnmur, terrengforhold, kjeller, ventilasjon, veranda/inngangsparti, samt deler av våtrom og tekniske installasjoner. Kjelleren er utsatt for fuktbelastning, og grunnmur og terrengforhold har svakheter som begrenser bruksmuligheten og øker risikoen for videre skadeutvikling. Badet i 2. etasje og ventilasjonsforholdene i boligen fremstår som rapportens mest alvorlige punkter, mens øvrige bygningsdeler i hovedsak har avvik knyttet til alder, slitasje, svak utførelse eller redusert funksjon. Rapporten må leses i sin helhet for å gi et komplett bilde av boligens tilstand, risikoforhold og oppfølgingsbehov.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg med unntak av kjellertrapp
-Vedfyring i lukkede vedovner i begge etasjer.
-Luft til luft varmepumpe fra 2008
-Elektriske ovner

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer.
-Det er plassert ut flere brannslukningsapparater i boligen.

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

1.etg:
ENTRÉ/TRAPP 10,3m²: tapet, mdf-pànel, laminat
KJELLERTRAPP 1,1m²: åpne vegger, trapp, tregulv
BAD 7,0m²: fliser, slett hvitmalt/panel, fliser
STUE/KJØKKEN 50,8m²: tapet, mdf-panel, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG 6,0m²: mdf-plater, takess, furugulv
KOTT 3,6m²: malt platekledning, malt platekledning, malt tregulv
STUE 17,0m²: mdf-plater, mdf-panel, laminat
BAD 6,8m²: vinyltapet, panel, belegg
SOVEROM VED STUE 11,0m²: tapet, takess, furugulv
MELLOMGANG/GARDEROBE 10,4m²: mdf-plater/tapet, takess, laminat
SOVEROM 13,0m²: mdf-plater, takess, laminat

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. 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.
-Stedvis løs tapet på vegger i 2.etg.
-Punktvis knirk i gulv.
-Punktvis utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det pågikk ferdigstilling av diverse belistning og lignende ved befaring.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.erg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

1955:
-Det opplyses at boligen ble påbygget med 2.etasje.

1995:
-Dagens taktekking ble lagt.

2006:
-Badet i 1.etasje ble etablert til slik det fremstår i dag.
-Det ble utført arbeider med drenering.

2011:
-Bygget kjellernedgang langs yttervegg mot gårdsplassen.

2015-2018:
-Utvendig etterisolering og kledning.
-Innvendig etterisolering i 1.etasje.
-Avrettetgulv i 1.etasje og lagt gulvvarme.
-Fornying av overflater i entrè, stue og kjøkken og montert dagens kjøkkeninnredning med tilhørende utstyr.
-Skiftet sikringsskap og sikringer.
-Utbedret pipebeslag.

2026:
-Skiftet toalett.
-Pusset opp ett soverom i 2.etasje.

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

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
1.Etasje	71			30
2.Etasje	72			
SUM BYGNING	143			30
SUM BRA	143			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		25		
SUM BYGNING		25		
SUM BRA	25			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, kjellertrapp, bad, stue/kjøkken.
2.ETASJE: trapp/gang, kott, stue, bad, mellomgang/garderobe, 2 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,31-2,38 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,33-2,41 meter.

-Takhøyde i kjeller er under 1,90 meter og dette medregnes ikke i BRA.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE/CARPORT:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Søyler under takkonstruksjon ved carport.
-Vinduer med enkle glass, tett dør og leddport med automatisk åpner som ikke virker på befaring.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

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

22/05/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 3 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

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 fyllmasse (antropogent materiale) og hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Mulighet for marin leire er vurdert som stor og svært stor.
Det opplyses at drenering er fra 2006.

GRUNNMUR:
Muren er oppført i betong og tegl, samt noe lettklinkerblokker ved kjellernedgang. Muren ligger i hovedsak under terreng.

Merknader:

-Grunnmur har stedvis avskallinger, avflassing og mindre sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk. Dette kan føre til fuktproblemer i muren og nærliggende konstruksjoner.
-På innsiden er det en større sprekk mot gårdsplass og mot hagen som indikerer jordtrykk over tid og mot hagen har deler av puss og tegl løsnet. Forholdene svekker stabilitet og kan føre til skjevheter og bevegelser i overliggende konstruksjoner.
-Grunnmursplast er ikke klemt mot grunnmur og dette gjør at vann kan trenge inn og trekkes opp i mur og nærliggende konstruksjoner. Det opplyses at det ved flere tilfeller har kommet vann i i kjeller og mur og gulv bærer preg av dette ved avflassing, oppsprekking og saltutslag. Forholdene reduserer bruksmulighetene for kjeller og gir risiko for skader i overliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger jord, gress og singel inntil bygget. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

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. Taknedløp ved veranda slipper vann ut tett ved muren og her er det tegn til innsig i kjeller som følge av dette. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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 er oppført i eldre trekonstruksjoner som reisverk eller tungt bindingsverk. Det opplyses at det er utført utvendig etterisolering rundt 2015-18 og innvendig etterisolering i 1.etg rundt samme tid. Vegger er kledd med liggende kledning fra rundt 2015-18.

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt, da spalten er for smal. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er ikke godt tettet i overgang ved bunn av vegg og mot muren. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader.
-Stedvis har trevirket sprekker/avflassing og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Vedlikehold kan påregnes.
-Ved kjellertrapp mangler vegg dampsperre (plast) på innsiden og dette kan føre til kondensdannelse med følgeskader i vegg over tid.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

I kjeller og på loft er vinduer fra byggeår og har enkle glass. Vindu ved trapp i 1.etg med 2-lags glass fra 1991 og vindu på kott i 2.etg med 2-lags glass fra rundt 1995. Balkongdør med 2-lags glass fra 2006. Nyere tett kjellerdør. Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2016. Ytterdør med 2-lags glass fra 2018.

Merknader:

-Flere beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det mangler beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på kjellervinduer, vinduer fra 91 og 95 og balkongdør reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Vinduer fra byggeår og fra 90-tallet er modne for utskifting da forventet brukstid har passert.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre som sperretak etter eldre prinsipper. Kaldt loft over 2.etasje.

Merknader:

-Det er synlig nedbøyning i enkelte sperrer og understøttende knevegger. Dette kommer av belastning over tid og noe enkelt utført understøttelse. Ved skorstein og i ytterkanter har trevirket misfarging og svekkelse etter fuktpåkjenning. Ved tiltak på yttertaket så må det påregnes oppretting og utskiftinger.
-Takkonstruksjon og loft er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1995

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

Taket er tekket med betongtakstein som opplyses å være fra 1995. Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr. Vurdering baseres på alder, samt det som kunne ses fra bakkeplan og fra loft. Det opplyses at der er gjort utbedring ved pipebeslag rundt 2016/18. Nedre del av beslaget virker å være eldre og har noe avflassing på del mot takstein.

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges. Alder og tilstand på taktekking øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader.
-Det er misfarging på trevirke ved skorstein som indikerer at det kan komme inn vann her tidvis. Bør holdes ved tilsyn og utbedringer kan påregnes for å hindre ytterligere skader i konstruksjonen.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft over 2.etasje fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv på deler av loftet.

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Manglende ventilering er også medvirkende årsak.
-Det mangler isolasjon i deler av konstruksjonen mot oppvarmet rom og dette vil føre til varmetap i underliggende etasje.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

VERANDA/INNGANGSPARTI 30m²:
Konstruksjonen er innfestet i bygget og anlagt på tresøyler mot terreng med ukjent fundamentering. Overbygget ved hovedinngang. Det er to trapper til bakkeplan.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming med tanke på høyde og åpning mellom spiler. Trapper har ikke håndløpere på begge sider. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse redusert sikkerhetsnivå ved bruk av veranda og trapper.

Merknader:

-Trepilarer tett mot terreng gir økt fuktbelastning og vil føre til råte over tid slik at stabiliteten reduseres. Deler av fundamentering/understøtting har svekkelser som gjør at deler av konstruksjonen er synlig skjev. Oppretting og forsterkning kan påregnes.
-Trevirket i gulvet har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Det er liten avstand mellom gulv og veggkledning og dette fører til økt fuktbelastning og råte på veggen over tid.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger. Slett hvitmalt tak og mdf-panel i deler av tak.
-Ingen ventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning, samt 2 skap over servant
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegg mot dusjhjørne
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Dør og omramming ved våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er svellet i hylle under servant. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid.
-Badet mangler avtrekk. Dette vil føre til fuktskader over tid.

TG 3 7.1.2 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 i dusjhjørne.

Merknader:

TG-2:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
TG-3:
-Gulvet har ikke fall mot sluket og kant under dusjdører og vegger hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke vanntett sikring mot lekkasjer ut ved dører og risiko for dette er til stede.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til membran ved sluket.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Konstruksjon var åpen fra undersiden i kjeller og hullboring var ikke nødvendig.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er helt klemt med sluket.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Rehabilitering kan planlegges.

7.2 Bad 2.etg

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Vinyltapet på vegger og panel i taket.
-Naturlig ventilasjon.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri.
-Speil og belysning over servant.
-Badekar med dusj
-Gulvstående toalett

Merknader:

-Tapet har skader og utettheter og dette gir risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon.
-Vindu i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og det er åpent i konstruksjonen ved vinduet. Dette gir risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har skader og sanitærutstyr har slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette gir økt risiko for fuktskader, samt at kvaliteten på inneluften reduseres ved tilførsel av fukt ved bruk av badet.
-Det må påregnes rehabilitering av badet. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet. Sluk plassert ved badekar.

Merknader:

-Belegget har utettheter ved rørgjennomføringer, er ikke klemt med sluket og har skade ved forhøyning under døren. Dette gir mulighet for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og mulighet for lekkasjer ut ved døren. Følgeskader vil oppstå.
-Gulvet har ikke fall mot sluk. Bruksvann og lekkasjevann som blir liggende på gulv vil gi økt slitasje og risiko for å skli på gulvet.
-Det må påregnes rehabilitering av badet. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

-Normal avrenning og funksjonell vannlås i sluk.
-Hullboring er ikke utført da avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist og kriterier for å unnlate hullboring er oppfylt.

Merknader:

-Belegget har utettheter ved rørgjennomføringer, er ikke klemt med sluket og har skade ved forhøyning under døren. Dette gir mulighet for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og mulighet for lekkasjer ut ved døren. Følgeskader vil oppstå.
-Tapet har skader og utettheter og dette gir risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon.
-Det må påregnes rehabilitering av badet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

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

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut

-Innredning fra 2018 med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert micro, stekeovn, kjøleskap, platetopp og oppvaskmaskin

---

Merknader:

-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede.
-Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede.
-Det er ikke tettet mellom benk og vegg og her kan vann renne ned bak innredning og føre til skader over tid.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Betong, tegl, lettklinkerblokker og murpuss på vegger. Subbloft og varierende plater i tak.

Merknader:

-Grunnmur har stedvis avskallinger, avflassing og mindre sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk. Dette kan føre til fuktproblemer i muren og nærliggende konstruksjoner.
-På innsiden er det en større sprekk mot gårdsplass og mot hagen som indikerer jordtrykk over tid og mot hagen har deler av puss og tegl løsnet. Forholdene svekker stabilitet og kan føre til skjevheter og bevegelser i overliggende konstruksjoner.
-I bjelke ved trappen ble det påvist hull etter borebiller, maur eller lignende. Disse trives i fuktige forhold og skjulte følgeskader som svekker trevirkets bæreevne kan ikke utelukkes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Betonggulv mot grunnen.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Gulver har stedvis oppsprekking, samt synlige og merkbare ujevnheter. Eldre gulv er ofte lite eller ikke armert og dette bidrar til oppsprekking og skjevheter over tid.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring utføres derfor ikke. Det ble målt med pigger i trevirke på utvalgte erfaringsmessige fuktutsatte steder som i ytterkanter av bjelkelaget over kjeller.

Merknader:

-Fuktmåling i trevirke viser verdier i ytterkant av hva som er anbefalt og dette øker risikoen for fuktskader over tid og for skader i lukket konstruksjon.
-Kjeller har ikke ventiler. God ventilasjon og luftgjennomstrømning er vesentlig for å holde forholdene så tørre som mulig.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og terrengforhold. Påviste avvik utvendig og i kjeller begrenser bruksmuligheten for rommene.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør) til bad og kjøkken i 1.etasje. Eldre kobberrør for øvrig. Avløpsrør i plast og støpejern.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom. Det er ukjent om rørtilførsel til kjøkken er koblet til dette skapet.
-Det er stakeluke i kjeller.

Merknader:

-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
-Deler av vannrør ligger i yttervegg og dette øker risiko for at rørene fryser og føre til følgeskader i konstruksjon som er lukket.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008. Plassert i kjeller.

Merknader:

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe merket med produksjonsår 2008.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Det opplyses at siste service ble utført 2021/22. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

TG 3 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det var sist inspisert i

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjon er løst med ventiler i yttervegger og åpning av vinduer/dører.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom i 2.etg og i 1.etg er det kun èn. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling.
-Badene har ikke avtrekk. Dette er vesentlig for rom som tidvis tilføres mye fuktighet. Manglende avtrekk vil føre til fuktskader over tid og avtrekksvifter bør monteres.
- Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 3.7.2012

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Nyere sikringsskap og automatsikringer. 12 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 3.7.2012
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. 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. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det finnes kun plantegning for 2.etasje og her er det gjort noen endringer. Det er opprinnelig tegnet et kjøkken som i dag er en mellomgang/garderobe og badet i etasjen er opprinnelig ett soverom. Endringene anses ikke som søknadspliktige.
-Fasadetegninger samsvarer ikke med dagens situasjon med tanke på plassering av vinduer/dører og type kledning. veranda/inngangsparti og kjellernedgang er ikke vist på tegninger.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje. Datert 17.11.2011.
-Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke for boligen og tiltak ved denne i byggesaksarkivet.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Trapper innvendig har ikke rekkverk og håndløpere som oppfyller krav til sikker ferdsel i trapp og dette gir økt risiko for personskader ved fall.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

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:	
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt, da spalten er for smal. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er ikke godt tettet i overgang ved bunn av vegg og mot muren. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader. -Stedvis har trevirket sprekker/avflassing og er porøst ved stikking. Forholdene reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid. Vedlikehold kan påregnes. -Ved kjellertrapp mangler vegg dampsperre (plast) på innsiden og dette kan føre til kondensdannelse med følgeskader i vegg over tid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Flere beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det mangler beslag under ytterdør. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på kjellervinduer, vinduer fra 91 og 95 og balkongdør reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Vinduer fra byggeår og fra 90-tallet er modne for utskifting da forventet brukstid har passert.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er synlig nedbøyning i enkelte sperrer og understøttende knevegger. Dette kommer av belastning over tid og noe enkelt utført understøttelse. Ved skorstein og i ytterkanter har trevirket misfarging og svekkelse etter fuktpåkjenning. Ved tiltak på yttertaket så må det påregnes oppretting og utskiftinger. -Takkonstruksjon og loft er begrenset ventilert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt og det har grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Utskifting kan planlegges. Alder og tilstand på taktekking øker risikoen for vanninntrenging og følgeskader. -Det er misfarging på trevirke ved skorstein som indikerer at det kan komme inn vann her tidvis. Bør holdes ved tilsyn og utbedringer kan påregnes for å hindre ytterligere skader i konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Manglende ventilering er også medvirkende årsak. -Det mangler isolasjon i deler av konstruksjonen mot oppvarmet rom og dette vil føre til varmetap i underliggende etasje.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Trepilarer tett mot terreng gir økt fuktbelastning og vil føre til råte over tid slik at stabiliteten reduseres. Deler av fundamentering/understøtting har svekkelser som gjør at deler av konstruksjonen er synlig skjev. Oppretting og forsterkning kan påregnes. -Trevirket i gulvet har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Det er liten avstand mellom gulv og veggkledning og dette fører til økt fuktbelastning og råte på veggen over tid.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Dør og omramming ved våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på døren og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er svellet i hylle under servant. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til ytterligere skader over tid. -Badet mangler avtrekk. Dette vil føre til fuktskader over tid.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er helt klemt med sluket. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Rehabilitering kan planlegges.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende -Det er ikke installert automatisk lekkasjestopper selv om dette var påkrevd da vanninstallasjonen ble etablert. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vann stenges og risiko for større fuktskader er til stede. -Det er ikke montert komfyrvakt selv om dette var påkrevd da kjøkken ble fornyet. Ved eventuell varmeutvikling så vil ikke strømtilførsel til platetoppen stenges og risiko for brann er til stede. -Det er ikke tettet mellom benk og vegg og her kan vann renne ned bak innredning og føre til skader over tid.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Grunnmur har stedvis avskallinger, avflassing og mindre sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk. Dette kan føre til fuktproblemer i muren og nærliggende konstruksjoner. -På innsiden er det en større sprekk mot gårdsplass og mot hagen som indikerer jordtrykk over tid og mot hagen har deler av puss og tegl løsnet. Forholdene svekker stabilitet og kan føre til skjevheter og bevegelser i overliggende konstruksjoner. -I bjelke ved trappen ble det påvist hull etter borebiller, maur eller lignende. Disse trives i fuktige forhold og skjulte følgeskader som svekker trevirkets bæreevne kan ikke utelukkes.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Gulver har stedvis oppsprekking, samt synlige og merkbare ujevnheter. Eldre gulv er ofte lite eller ikke armert og dette bidrar til oppsprekking og skjevheter over tid.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Fuktmåling i trevirke viser verdier i ytterkant av hva som er anbefalt og dette øker risikoen for fuktskader over tid og for skader i lukket konstruksjon. -Kjeller har ikke ventiler. God ventilasjon og luftgjennomstrømning er vesentlig for å holde forholdene så tørre som mulig. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og terrengforhold. Påviste avvik utvendig og i kjeller begrenser bruksmuligheten for rommene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. -Deler av vannrør ligger i yttervegg og dette øker risiko for at rørene fryser og føre til følgeskader i konstruksjon som er lukket.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende og ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Det opplyses at siste service ble utført 2021/22. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur har stedvis avskallinger, avflassing og mindre sprekker som reduserer motstandsdyktighet mot vanninntrenging og fuktopptrekk. Dette kan føre til fuktproblemer i muren og nærliggende konstruksjoner. -På innsiden er det en større sprekk mot gårdsplass og mot hagen som indikerer jordtrykk over tid og mot hagen har deler av puss og tegl løsnet. Forholdene svekker stabilitet og kan føre til skjevheter og bevegelser i overliggende konstruksjoner. -Grunnmursplast er ikke klemt mot grunnmur og dette gjør at vann kan trenge inn og trekkes opp i mur og nærliggende konstruksjoner. Det opplyses at det ved flere tilfeller har kommet vann i i kjeller og mur og gulv bærer preg av dette ved avflassing, oppsprekking og saltutslag. Forholdene reduserer bruksmulighetene for kjeller og gir risiko for skader i overliggende konstruksjoner.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
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. Taknedløp ved veranda slipper vann ut tett ved muren og her er det tegn til innsig i kjeller som følge av dette. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering i punkt 1.1
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Gulvet har ikke fall mot sluket og kant under dusjdører og vegger hindrer eventuelt lekkasjevann i å renne til sluk. Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke vanntett sikring mot lekkasjer ut ved dører og risiko for dette er til stede.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Tapet har skader og utettheter og dette gir risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon. -Vindu i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og det er åpent i konstruksjonen ved vinduet. Dette gir risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon. -Innredning har skader og sanitærutstyr har slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert. -Badet har kun naturlig ventilasjon og dette gir økt risiko for fuktskader, samt at kvaliteten på inneluften reduseres ved tilførsel av fukt ved bruk av badet. -Det må påregnes rehabilitering av badet. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Belegget har utettheter ved rørgjennomføringer, er ikke klemt med sluket og har skade ved forhøyning under døren. Dette gir mulighet for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og mulighet for lekkasjer ut ved døren. Følgeskader vil oppstå. -Gulvet har ikke fall mot sluk. Bruksvann og lekkasjevann som blir liggende på gulv vil gi økt slitasje og risiko for å skli på gulvet. -Det må påregnes rehabilitering av badet. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegget har utettheter ved rørgjennomføringer, er ikke klemt med sluket og har skade ved forhøyning under døren. Dette gir mulighet for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og mulighet for lekkasjer ut ved døren. Følgeskader vil oppstå. -Tapet har skader og utettheter og dette gir risiko for vanninntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjon. -Det må påregnes rehabilitering av badet.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom i 2.etg og i 1.etg er det kun èn. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. -Badene har ikke avtrekk. Dette er vesentlig for rom som tidvis tilføres mye fuktighet. Manglende avtrekk vil føre til fuktskader over tid og avtrekksvifter bør monteres. - Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260035

Selger 1 navn
Lise Gro Olsen Kalgård

Gateadresse
Helles vei 3

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260035

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dette gjelder bad/vaskerom nede.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble lagt nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært tilløp til vann/fukt i kjeller. Ikke vært tilbakeslag/vann siste årene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært sprekk i mur, murt opp igjen og laget ny kjellernedgang.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Er gjort av faglærte elektrikere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært kontroll sv el anlegg. Husker dessverre ikke årstall.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260035

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny trapp ned i hagen, nytt rekkverk veranda, nye stolper på overbygg, her også nye vindskier og beslag. Nye hjørnekasser sommer 2025. Kledning alle vegger, nye vinduer, ny hoveddør mellom 2015-2018 - gjort av faglært.
Arbeid utført av	Årum bygg ved Ruben Hvitsten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En tinglysing fra kommunen ang rørsystem på tomta.

Document reference: 193260035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Gro Kalgård	1254e7b8aebe1dd4bd0d 200d2e4c47cec8922780	05.05.2026 20:43:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260035

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

38. 3/10 1934
23 - 115

III 268.

S k j ø t e.

Undertegnede Gudleik og Sigrunn Helle erkjender herved aa ha solgt, likesom vi hermed tilskjøter Bjarne Nordby, en parcel, ca 12 ar av den oss tilhørende eiendom gnr. 48 bnr. 12 Hannestad av skyld 4,22 i Skjeberg, for den mellem oss omforente kjøpesum kr. 1200,oo - tolv hundrede kroner.-

Parcellen der ved skyldelingsforretning den 10. aug. d.a. fik bruksnævnet Furuli, skyld 2 øre, overtas av kjøperen fra idag i den stand og stilling den fortiden befinder sig, og med de rettigheter og forpliktelser hvormed den har tilhørt oss, men skal være fri for heftelser der er til hinder for laan i boligbanken.

Kjøperen har rett til en 4 m. bred vei fra sin parcel i rett linje langs A/S. Hafslunds dele til hovedveien, samt likeledes rett til den vei som eventuelt blir utlakt paa østsiden av parsellen, kjøperen skal likeledes ha rett til aa føre vannet fra sin parcel, i lukkede grøfter, til utløpsdiket med maa selv holde sin parcel forsvarlig innhegnet.

Kjøpesummen kr. 1200,oo - tolv hundrede kroner - er avgjort paa den maate at beløpet er deponert i Skjeberg sparebank, saaledes at de kan hæves av selgeren naar næværende skjøte er tinglyst fri for heftelser som ovenfor anført.

Oslo den ~~11. august 1934.~~ 12 September 1934.

Sigrunn Riiser Helle

Gudleik Helle

(selgere)

Ovenanførte skjøte vedtas.

(kjøper) Bjarne Nordby

Til vitterlighet:

Evelin Riiser

Vidar Vaaler

Dagbok nr. 1676 av 54. 1/6.
Tune sorenskriverembete
A. 34

Erklæring

Undertegnede eier av Gnr. 48, Bnr. 122 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Skjeberg Ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede eier av Gnr. 48, Bnr. 123 gir herved eierne av Gnr. 48, Bnr. 122 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over ~~Gnr. 123~~ Gnr. 48, Bnr. 123 s grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted, når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede eier av ..... gir eierne av ..... samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til fellesledninger over ..... s grunn.

Undertegnede eier av ..... gir eier av ..... de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til ledninger over ..... s grunn.

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekran i ..... hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevd.

Ingeniørvesenet har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning utvendig anbragte hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold og reparasjon av felles vann- og kloakkledninger.

Verdien av den avståtte bruksrett ligger under kr. 200,00.

Richard Alexandersen
Eier av gr. nr. 48 br. nr. 122

Johs. Lingnæt
Eier av gr. nr. 48 br. nr. 123

....
Eier av gr. nr. br. nr. Eier av gr. nr. br. nr.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Skjeberg, den 31 MAI 1954 19

.....
Herredsingeniør

For tinglysingen kr. 2.-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembede
som nr. 1676 den 1/6. 1954
Ført inn i grb. 1/6. bl. 52.
~~personregistret.~~
~~Hefteleser anmerkes mot kr. 2.-~~
~~Anmerkes.~~



Dagbok nr. 1681/1954 - 1/6
Tune sorenskriverembede
S. 34

Orginal.

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av:

gr.nr. 48 br.nr. 122 gt./vei nr. _____

erklærer herved like overfor Skjeberg kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg selv og senere eiere til å overholde de bestemmelser som til enhver tid gjelder for vann- og kloakkanlegg.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, vedtas vilkårene for dispensasjonen og Skjeberg ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Skjeberg Ingeniørvesens samtykke.

Skjeberg den 26 / 3 1954

Richard Alexandersen

Eierens egenhendige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert og antatt til tinglysning.

Herredsingeniøren i Skjeberg den 31 MAI 1954

Tinglyst ved _____

_____ den ____ / ____ 19____

For tinglysingen kr. 5.-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverombede
som nr. 169 / den 1/6 1957
Ført inn i gnb. 1/6. bl. 57.
~~personregistret.~~
~~Hefteiser anmerkes mot kr. 2.-~~
~~Anmerkes.~~

ref.

SORENSKRIVEREN I TUNE

Sarpsborg kommune

Lise Gro Kalgård / Kjetil Kalgård
Helles vei 3
1738 BORGENHAUGEN

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/10729-3 / /Blank;M36	28.11.2007

E-mail – Helles vei 3 – gnr 1048 bnr 122 – tilbakeslag fra kommunalt avløpsnett

Vi viser til tidligere korrespondanse og senest vårt møte 27.11.07 i anledning ovennevnte.

I påvente av den varslede reguleringsplanen for området ved Helle, vil Sarpsborg kommune nedsette en drenspumpestasjon i hagen på østsiden av Helles vei 3. Stasjonen bekostes, eies og driftes av kommunen. Strømtilførselen til pumpestasjonen tilkobles via internt strømnett i Helles vei 3. Det vurderes om alarm til kommunens driftsovervåking også kan tilkobles via eiendommens telenett.

I den tid som kommunen finner det nødvendig med drift av nevnte drenspumpestasjon, vil alle energi og evt. telekostnader dekkes av kommunen.

Dersom denne skisserte løsningen aksepteres, ber vi om at dere gir oss en skriftlig tilbakemelding på dette så snart som mulig.

Med hilsen

Svein Arne Korsæth Olsen
Planlegger VA

Kopi til : Cato Nordhavn, Morteskjær 5, 1726 Sarpsborg

Saksbehandler: Svein Arne Korsæth Olsen, Seksjon kommunalteknikk

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Skjeberg kommune

SKJEBERG KOMMUN
De utførte etter
Kommuneingeniøren

ANBORING - STOPPEKRAN - KLOAKKFORGRENING

17/10-85 Arkiv 51

Hellesv 3 — Gate/vei

48 / 122 — G.nr./br.nr.

Tomtenr./parsellnr.

Doris Nätt — Eier

Følgende arbeider skal utføres:

~~Legging~~/omlegging 1 toms vannledning.

Legging/omlegging ____ toms spillvannskloakk.

Legging/omlegging ____ toms overvannskloakk.

Vannet taes fra kommunen — Ledningens eier — ledning i på eiendommen — Gate/vei/sted

Kloakken føres til ____ — Ledningens eier — ledning i ____ — Gate/vei/sted

Innlegget skal forsyne antall: Leiligheter 2, hybler ____, bad 2, WC 2

Jeg godtar de til enhver tid gjeldende bestemmelser vedr. vannforsyning, kloakkavløp og gravingsarbeider.

Merkn.: ____

Skjeberg den 16.10.85

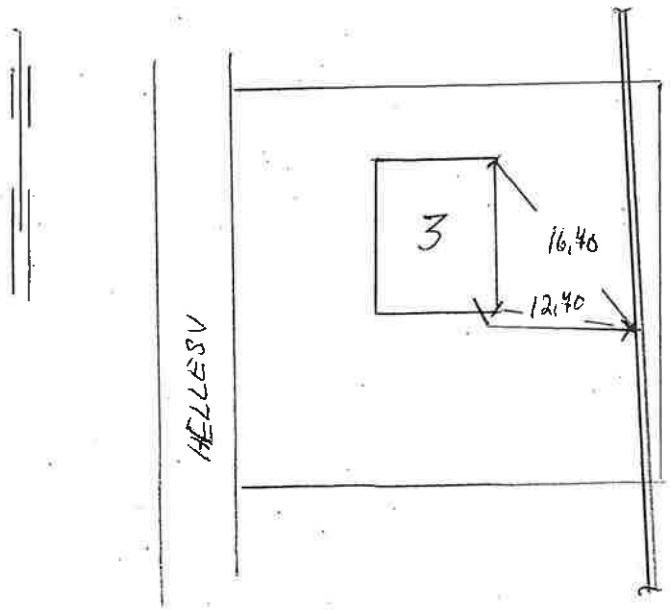
Doris Nätt — Huseier

SKISSE:

Overv.kloakk .....

Kloakk m/ sept.t. ---o---

Vannl. m/ st.kr. ——×——



Stoppekran direkte i ankorrinsklammen.

Nøyaktige mål vil bli påført etter arbeidets utførelse og returnert Skjeberg ingeniørvesen.

Skjeberg den 16.10.85

Tillates utført i overensstemmelse med reglementet. Skjemaet forevises for utlån av anboringsmaskin.

Skjeberg kom. vannverk, den 17/10-85

Svenske Hansen

Sarpsborg kommune

Lise G. Kalgård
Helles vei 3
1738 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	10/08992-4	17.11.2011

Ferdigattest er gitt - oppføring av garasje - gnr 1048 bnr 122 - Hellesvei 3

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.11.2011.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Steinar Sæther
Saksbehandler

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart, tlf: 415 30 250

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com
Organisasjonsnummer: 938 801 363

Sarpsborg kommune

Lise G. Kalgård
Helles vei 3
1738 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	10/08992-4	17.11.2011

Ferdigattest er gitt - oppføring av garasje - gnr 1048 bnr 122 - Hellesvei 3

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.11.2011.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Steinar Sæther
Saksbehandler

Saksbehandler: Line Marie Thorstensen, Enhet byggesak landbruk og kart, tlf: 415 30 250

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com
Organisasjonsnummer: 938 801 363

Ferdigmelding

11 NOV. 2011

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV
Arkivdel: BYGG 16/11-11
Saksnr.: 10/08992
Saksbeh.: LMTH
Jp.nr.: 3
Kommunens saksnr.

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	1048	122				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Hellesvei 3				1738	Borgenhaugen

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1/9-2011

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Dato 27/10-11 — Underskrift: Guse C. Falgard

Gjentas med 1/9-11 — Guse C. Falgard

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

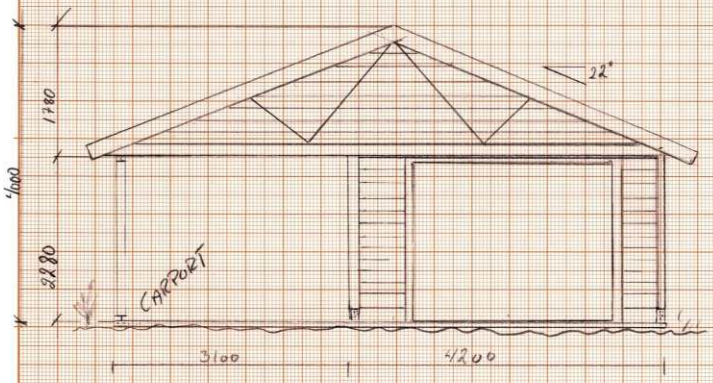
Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

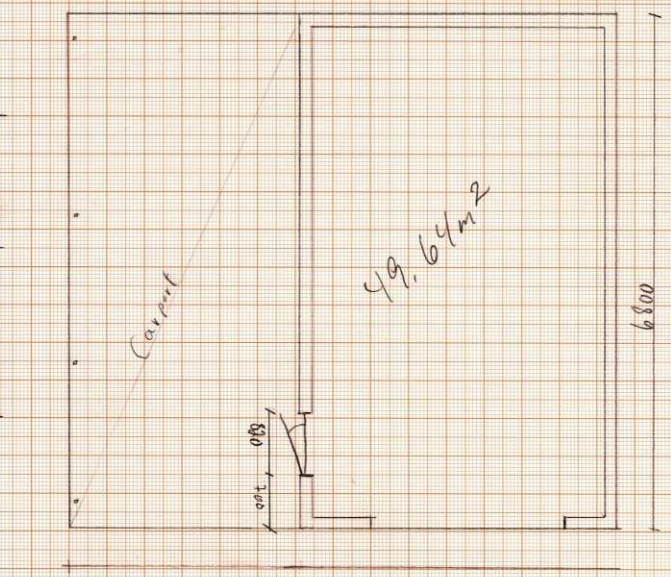
da dette ikke finnes på denne eiendommen

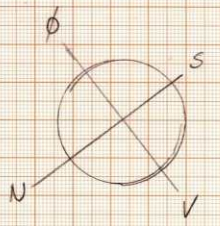
i byggesaksarkivet.

1:50

Fasade Vest





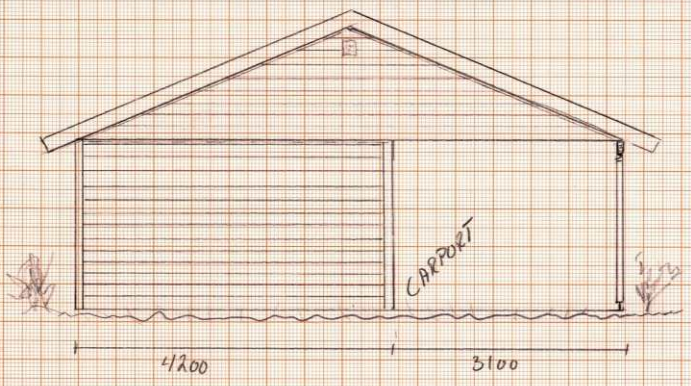


Lise Gro
Gjelsvik Kalegard

Hellesveien 3
1738 Borgenhaugen

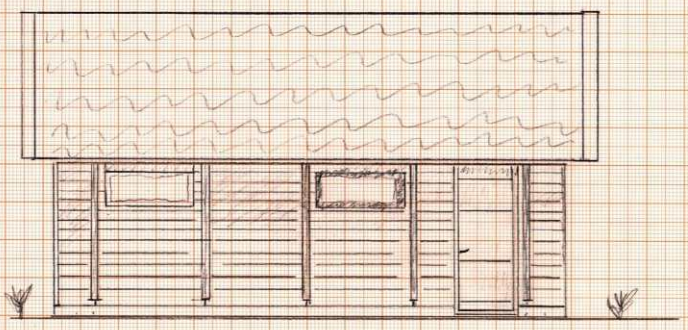
Kjetil og Live Gro Kalgård
Hellesvei 3
1736 Borgenhaugen.

ØST



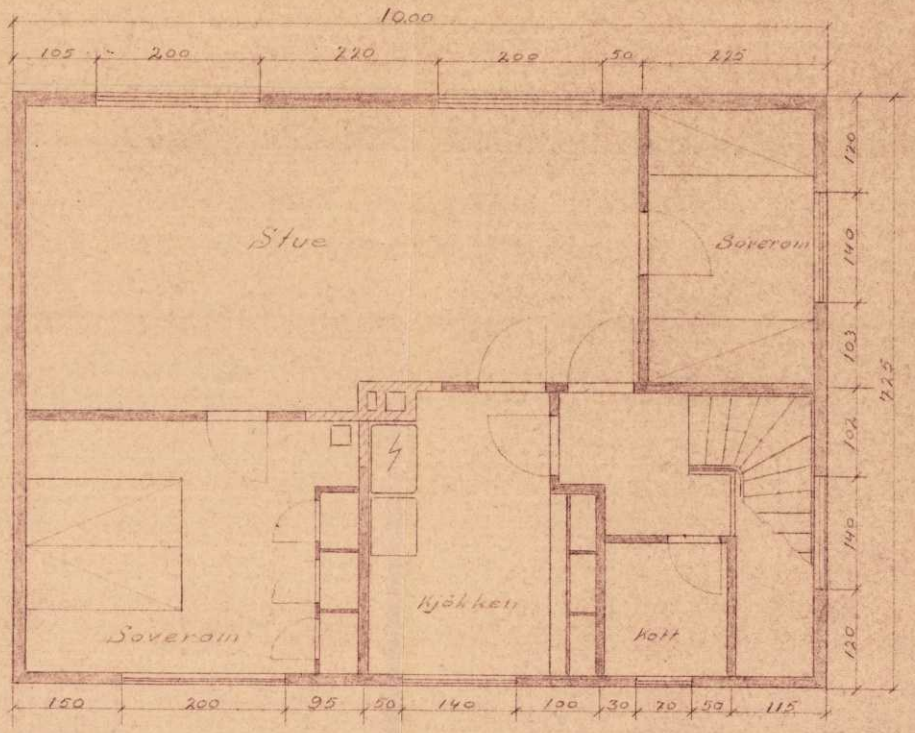
SØR





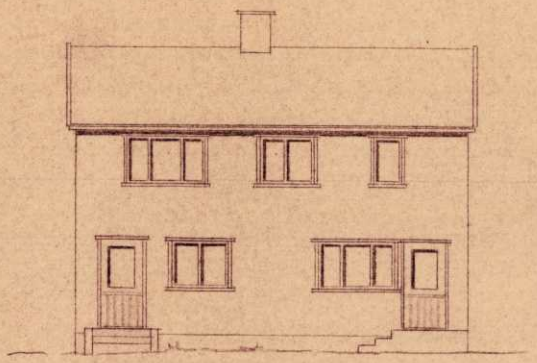
NORD

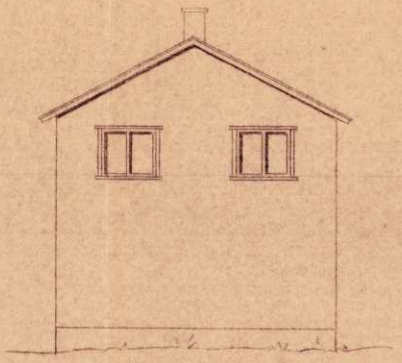
1:50

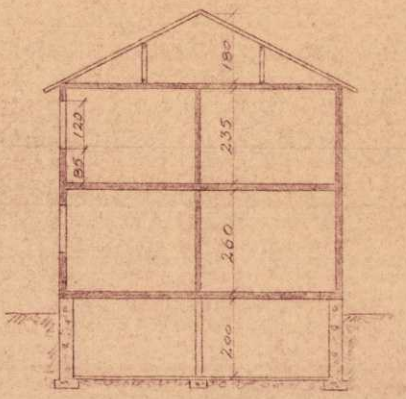


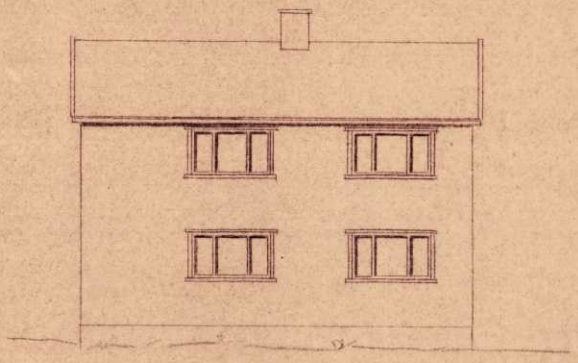
2 etasje

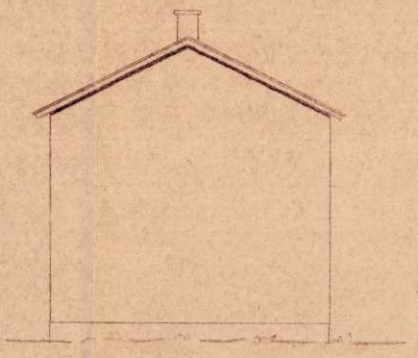
Ombygging av hus hlh
Rikard Alexandersen
Mål 1:50 Sarpsborg 15/2-53











Ombygging av hus tilh.
Rikard Alexandersen
Mål 1:100 Sarpsborg 13/2-53

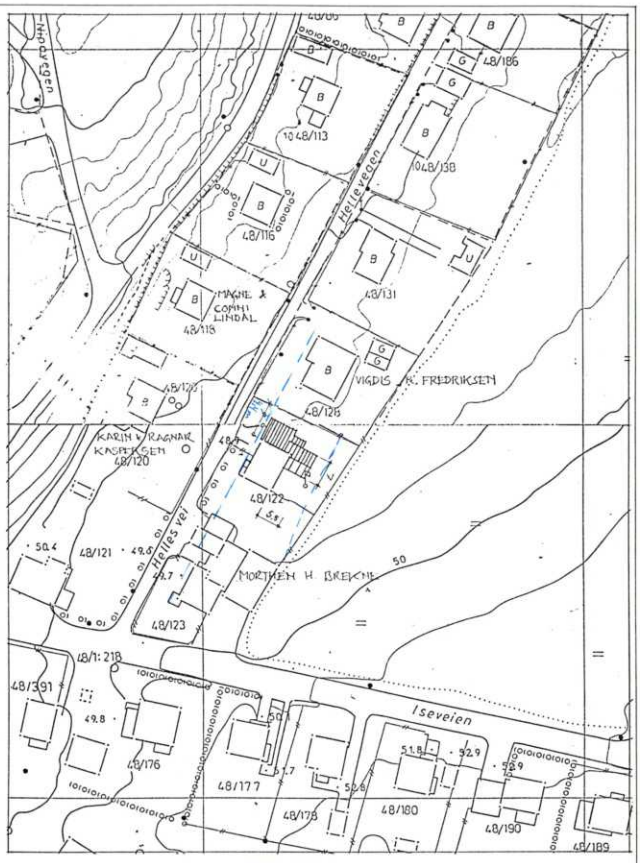
141700



MOT SYDVEST



MOT NORDØST



SITUASJONSKART 1:1000

CR 030-1-32

25200

Bygningssjefen i Sarpsborg
godkjent 27/5 1992 sak 80/92

KIRKESJØBERG RØIEM

TILBYGG / OMBYGGING GNR.48,BNR.122

HELLES VEI 3, 1740 BORGENHAUGEN

arkitekt LARS E. BERG

BROHOLDENS GT 83, 1700 SARPSBORG, TEL 09 155195

dato	23.03.92	tegning nr.
målt	1:100	F04
saksnr.		

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	SKOGBRYN	Beregnet areal	1098.4
Etablert dato	20.09.1935	Historisk oppgitt areal	1085
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1048/122
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1048/122
Skylddeling Skylddeling	20.09.1935			1048/12 (-1085), 1048/122 (1085)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572262	623130.95	0	Ja	1098.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KALGÅRD LISE GRO OLSEN F300769*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HELLES VEI 3 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Helles vei 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1305 Vollberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6460712		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1938
2	6460712	1	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	
3	145864429		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	17.11.2011
4	300193123		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	17.11.2011

1: Bygning 6460712: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1938

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	194
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	194
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1938	23.04.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Helles vei 3	H0101	1048/122	194	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
K01	0	60	0	60	0	0	0

2: Bygningsendring 6460712-1: Tilbygg, Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	111
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.05.1992	18.05.1992	
Bygging avlyst		16.02.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1048/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	0	70	0	70	0	0	0

3: Bygning 145864429: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 17.11.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.01.1938	17.02.2005	
Bygning godkjent for riving/brenning	29.12.2010	05.01.2011	
Bygning revet/brent	17.11.2011	18.11.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1048/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

4: Bygning 300193123: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 17.11.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	29.12.2010	05.01.2011	

Meldingssak tiltak fullført	17.11.2011	18.11.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1048/122	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

Utskriftsdato: 17.04.2026

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.**	1048	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helles vei 3, 1738 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	6 496,60 kr
Eiendomsskatt	6 782,04 kr
Feiing	566,28 kr
Renovasjon	3 670,08 kr
Vann	4 545,53 kr
Sum	**22 060,53 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	893,35 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	463,35 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%	45 m3	26.94	1/1	0 %	1 212,19 kr	1 212,19 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	45 m3	44.92	1/1	0 %	2 021,63 kr	2 021,63 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1884000 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 782,00 kr	2 260,68 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	196,68 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	590,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 020,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	166,66 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-45.84 m3	26.94	1/1	0 %	-1 234,81 kr	-1 234,90 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-45.84 m3	41.70	1/1	0 %	-2 059,36 kr	-2 059,47 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	94 m3	24.32	1/1	0 %	2 286,31 kr	754,28 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	94 m3	46.66	1/1	0 %	4 385,62 kr	1 446,85 kr
Forbruk vann i fjor	15%	45 m3	24.78	1/1	0 %	1 115,21 kr	1 115,21 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	45 m3	41.33	1/1	0 %	1 859,89 kr	1 859,89 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-45.84 m3	24.78	1/1	0 %	-1 136,03 kr	-1 136,11 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-45.84 m3	41.33	1/1	0 %	-1 894,61 kr	-1 894,72 kr
					Sum	**23 328,04 kr**	**7 675,57 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: 17.04.2026

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.	1048	Bruksnr.	122	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26740212	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6460712	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Eldre ovner	Drammensverk Ovn
1 etasje	Vedovn	Eldre ovner	Kværner Etasjeovn - Ved
2 etasje	Vedovn	Åsgard	Åsgard 1-9

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
07.03.2012	Tilsyn	28.05.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bruksenhet

Beskrivelse	SJA utført. Takvinkel vurdert. Høyde vurdert. Underlag vurdert. Stigeanordning vurdert. Fallsikring vurdert. Mangler sklisikring i topp

Informasjon for bruksenhetId 26740212

BruksenhetId	360729932	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300193123	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 360729932.

BruksenhetId	26946740	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145864429	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26946740.

BruksenhetId	26740306	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6460712	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygging avlyst	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26740306.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 17.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
77496516	617	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	90

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.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1048/122
Adresse: Helles vei 3
Dato: 17.04.2026
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: 17.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	122	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 599 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 095 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Delareal	904 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	1 098 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	135 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1048/122		
Utskriftsdato	17.04.2026	**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.

4 Berørte datasett

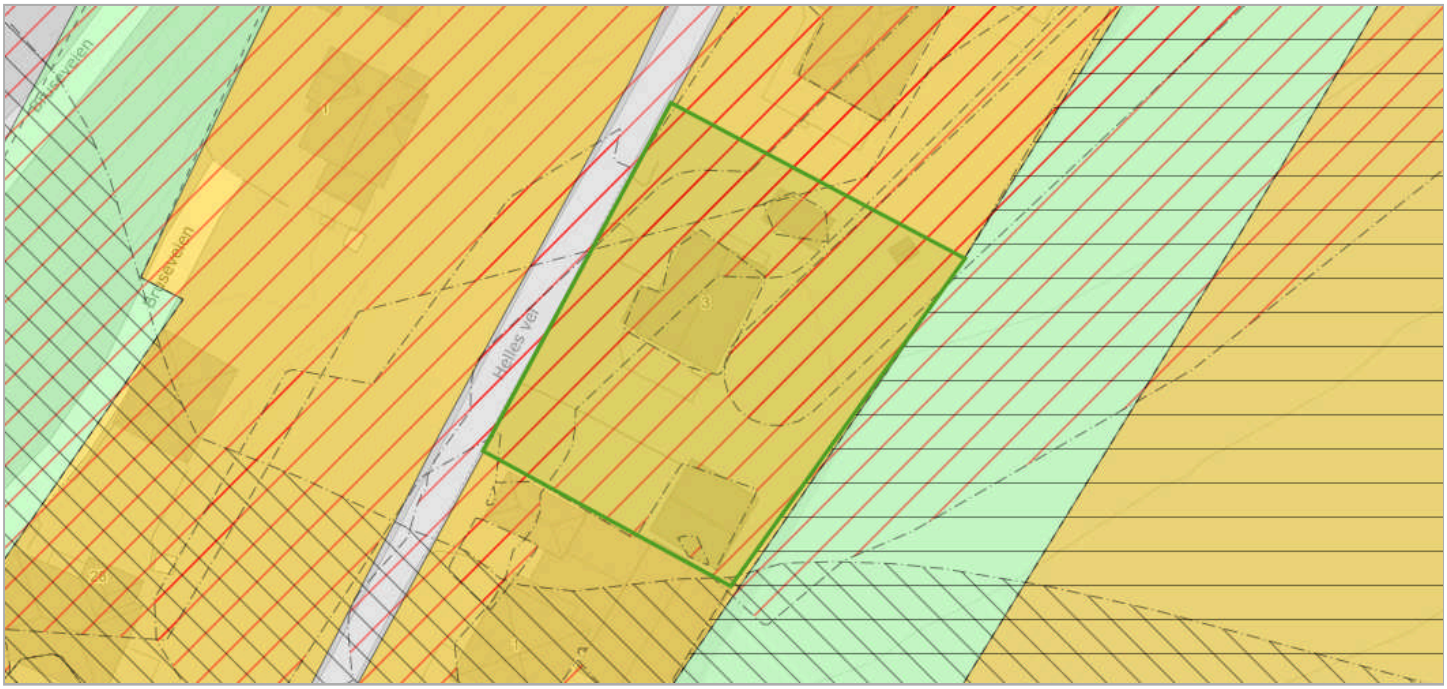
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- VERNEVERDIVURDERING

13 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
- REGULERINGSPLAN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

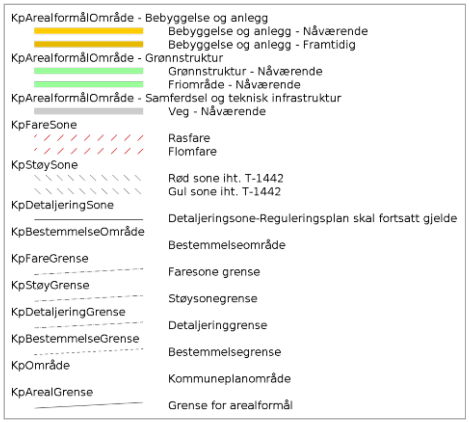
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

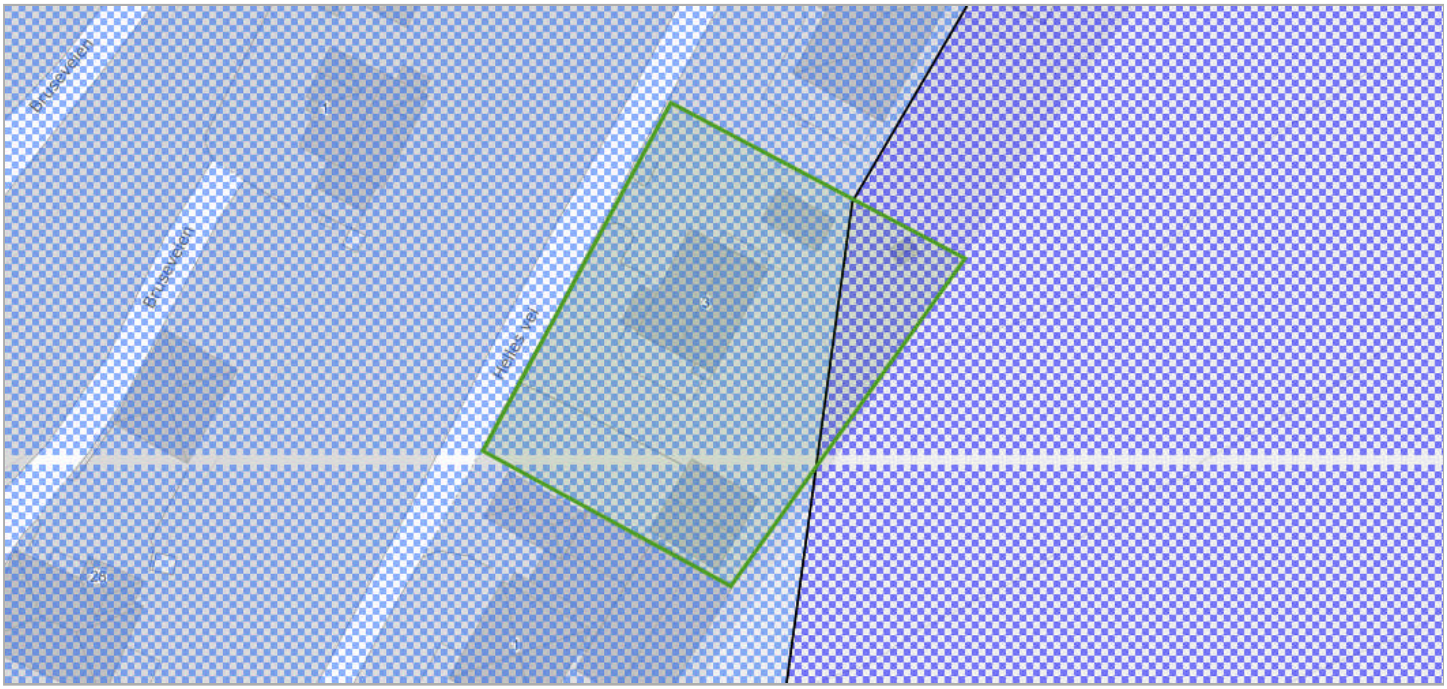
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

Støysone

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

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

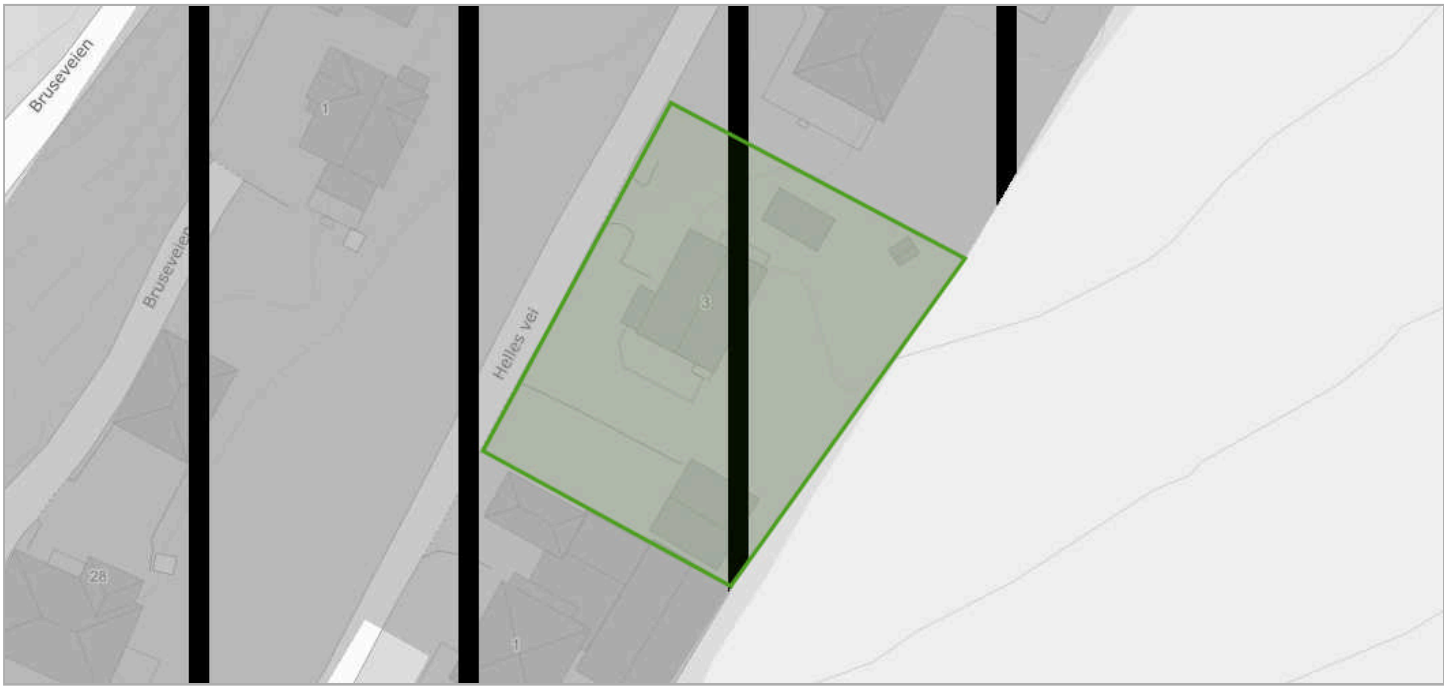
Svært stor
Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

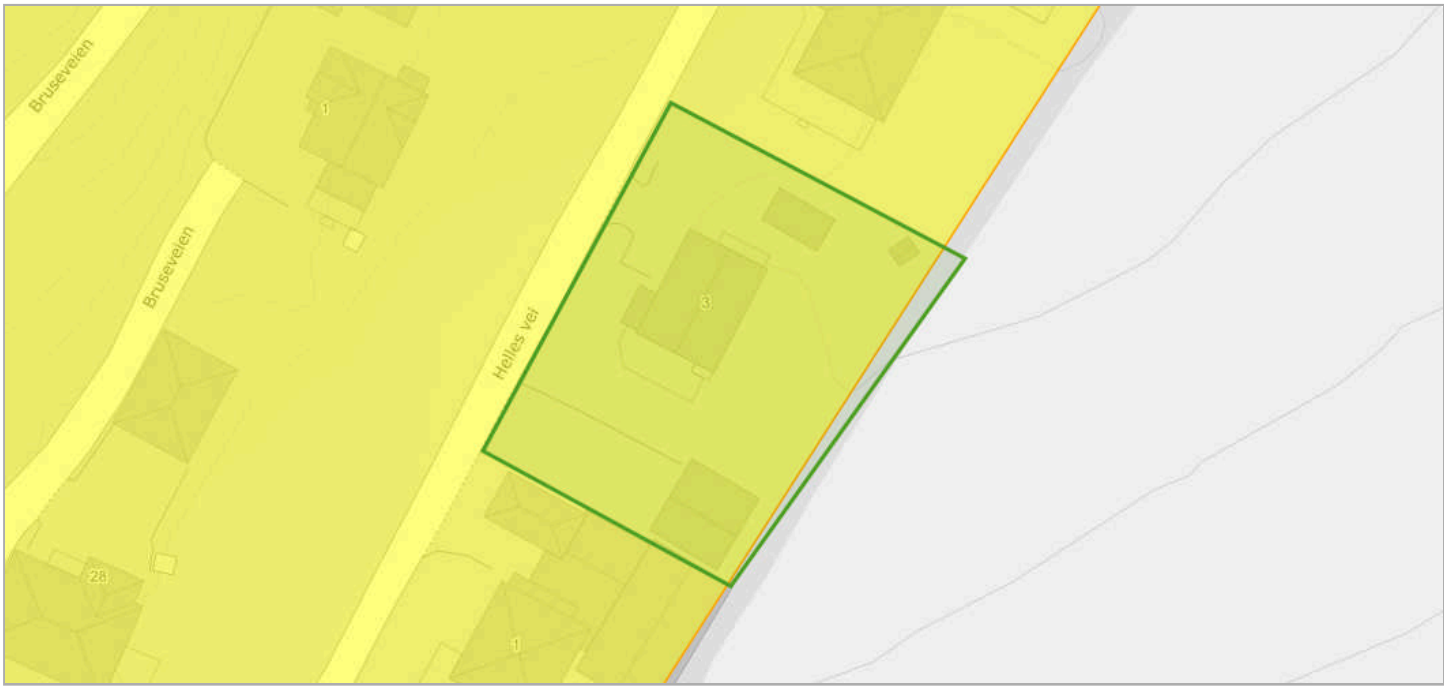
Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen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

Objekter

Planid	Plannavn
26007	Nygårdshaugen 1972

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark
Faktaark (pdf) (http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf)

enova

Energiattest



Adresse **Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN**	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299652**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6460712**
Gårdsnummer **1048**	Bruksnummer **122**
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 **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **143,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **279,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 569 kWh**

Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN

Detaljering

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

Helles vei 3, 1738 BORGENHAUGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Helles vei 3

Nabolaget Borgenhaugen-Hafslund - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solheim industrifelt Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	7 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Mobakken barnehage (1-5 år) 34 barn	12 min 1 km
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	5 min
Coop Extra Iseveien	10 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	9 min
Apotek 1 Iseveien	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	9 min

SPORT

Mobakken idrettsplass	9 min
Nygårdshaugen balløkke	11 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min
Spenst Skjebergsenteret	12 min

«Trygt og godt for barn å vokse opp da alle kjenner alle og bryr seg.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

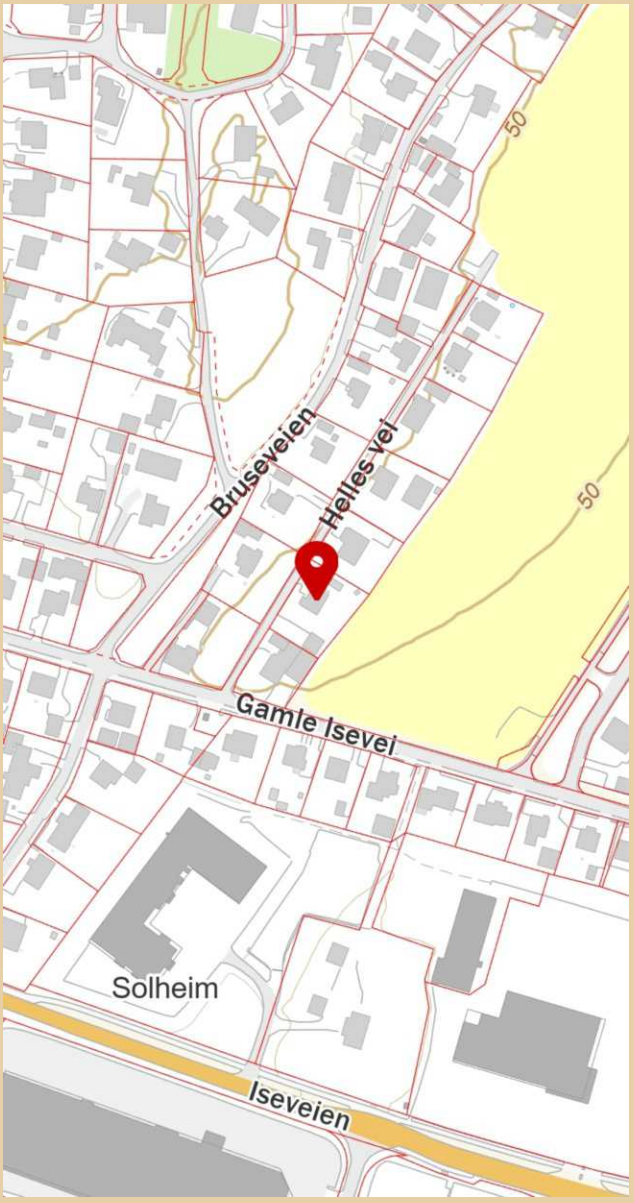
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

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:
Helles vei 3, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1048, Bnr. 122, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260035

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.
