PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SANDESUNDSVEIEN 65

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

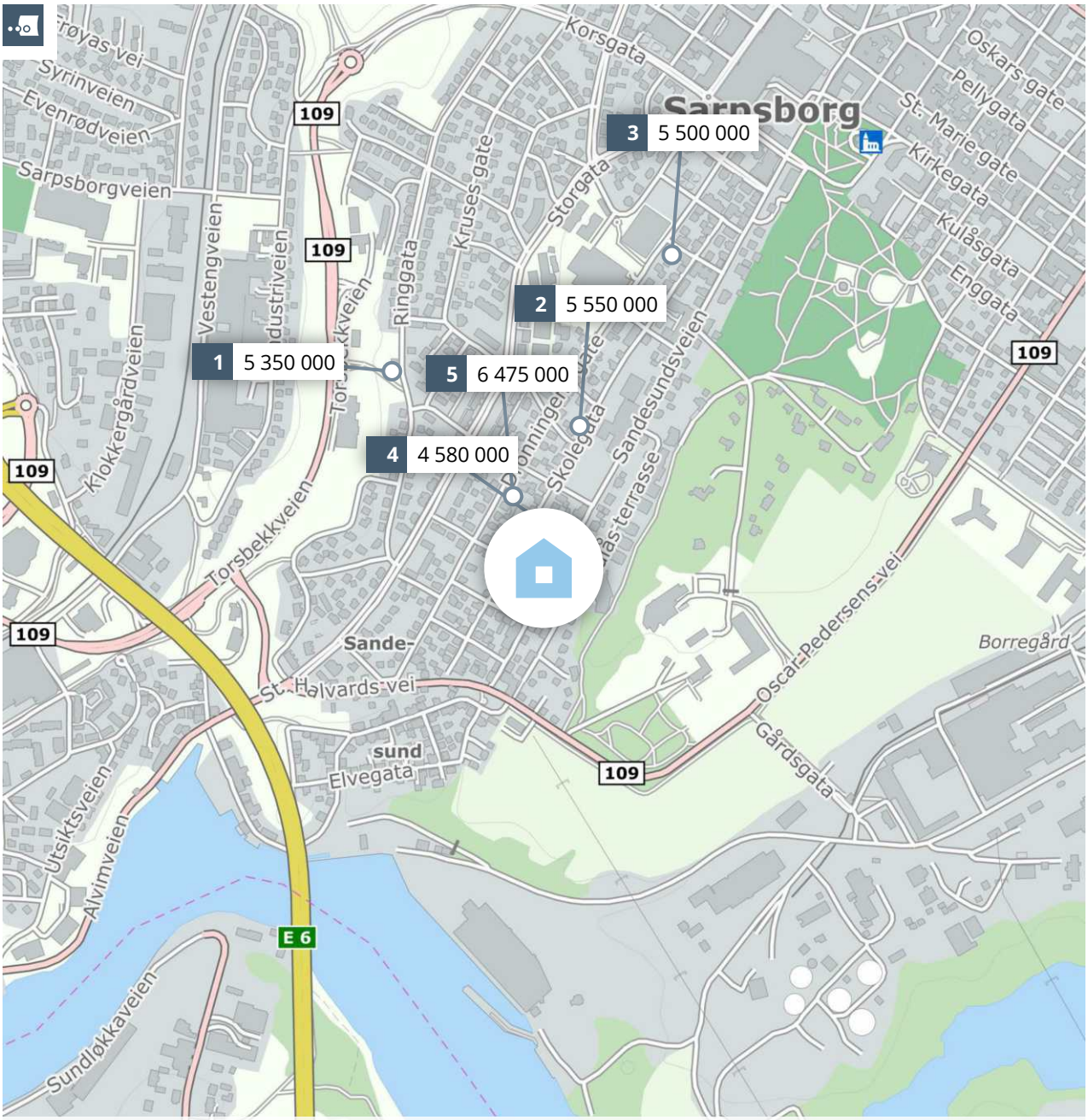
Kommunale opplysninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SANDESUNDSVEIEN 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 1 BNR 402 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS MAJORPLASSEN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	35 211
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ringgata 77				17.03.2026	5 100 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**25 845**
	207 m²	1956	676 m²	3 sov						
2	Skolegata 45 A				25.04.2025	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**31 534**
	176 m²	2001	433 m²	3 sov						
3	Dronningens gate 52				20.02.2026	5 750 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**21 401**
	257 m²	1924	755 m²	3 sov						
4	Skolegata 54				14.11.2025	4 690 000	**4 580 000**	0	4 580 000	**19 004**
	241 m²	1961	800 m²	3 sov						
5	Dronningens gate 92				02.07.2025	6 490 000	**6 475 000**	0	6 475 000	**29 566**
	219 m²	1930	571 m²	4 sov						

Stor enebolig med godt potensiale, i rolig del av sentrum. Boligen har flere gode kvaliteter:

Alt på ett plan
142 kvm bruksareal
Store og lyse oppholdsrom
Nyere kjøkken
Mulighet for enkel omgjøring til 3 soverom
Uinnredet loft med god takhøyde
Stor dobbelgarasje
Flott tomt med gode solforhold og god boltreplass
Vaskerom med egen inngang
Rolig og sentral beliggenhet
Mye potensial for videre innredning

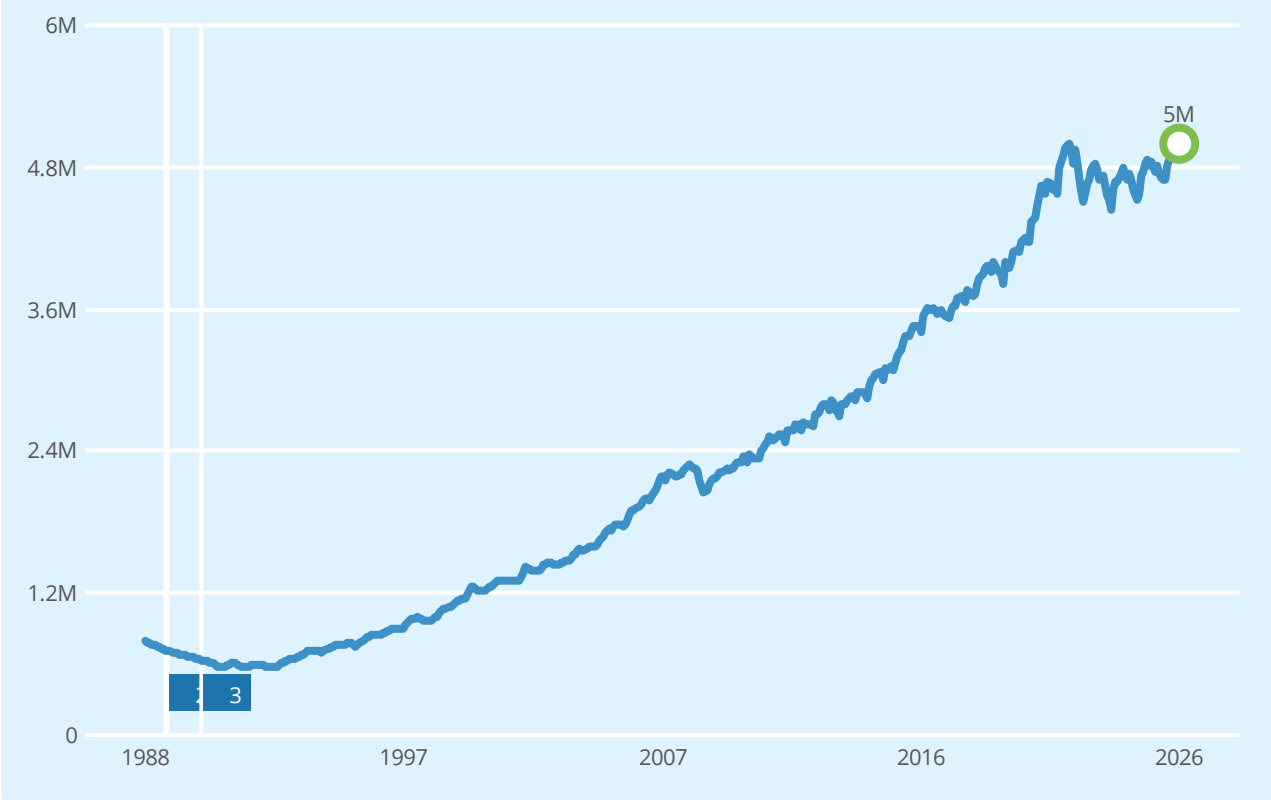
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
06.03.1989		06.03.1989	-	330 000	-	330 000	4

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

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

123
eneboliger til salgs

5.1M
4 853 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

122
eneboliger solgt

4.8M
4.7M
4 577 000 Prisantydning i snitt
4 502 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
79
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 211 Sandesundsveien 65
Totalpris 5 000 000

29 645 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

28 150 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Sandesundsveien 65
1724 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 08/06/2026

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:1, Bnr: 402
Hjemmelshaver:	Rune Nielsen og Mette Nielsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	896,7 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	23 332,31 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1989

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Normalt møblert bolig.
Oppdragsgiver:	Rune Nielsen og Mette Nielsen
Tilstede under befaringen:	Rune Nielsen, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med belegningsstein i gårdsplass, på sti mellom garasje og bolig og inntil muren langs boligen. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet og vedlikeholdt uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmur av lettklinkerblokker og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel på øvre del av gavler. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1989. Ett vindu har blyglass. 2 stuevinduer med 2-lags glass fra 2020. Ytterdør har 3-lags glass. Glass i terrassedør er skiftet i 2025. Etasjeskille er konstruert i tre som del av prefabrikkert takkonstruksjon. Kaldt loft uten gulv med adkomst fra luke på vaskerommet. Yttertak er tekket med tegltakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i funksjonell stand og hovedsakelig normalt vedlikeholdt siden byggeår. Kjøkken ble fornyet i 2025 og fremstår i godt stand. Flere bygningsdeler fra byggeår har alders-, vær- og bruksslitasje som tilsier at fornyinger og utskiftinger kan påregnes. Våtrommene har utløpt forventet brukstid og rehabilitering kan påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Det opplyses om elektrisk gulvvarme i hele boligen, samt i inngangspartiet utenfor entré og vaskerom.
-Vedfyring i lukket vedovn.

DOKUMENTKONTROLL:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

ENTRÉ 4,1m²: tapet, takess, fliser
MELLOMGANG 6,8m²: tapet, takess, parkett
STUE 53,9m²: tapet, takess, parkett
GANG 9,8m²: tapet, takess, laminat
VASKEROM 4,7m²: fliser, takess, fliser
BAD 7,2m²: fliser, takess, fliser
KJØKKEN 16,0m²: tapet/fliser/kitchenboards, takess, belegg
SOVEROM MOT HAGEN 15,4m²: tapet, takess, parkett
SOVEROM MOT VEIEN 16,3m²: tapet, takess, parkett
BOD 2,8m²: tapet, takess, parkett

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 som godt vedlikeholdt siden byggeår og med normal alders- og bruksslitasje. Alder tilsier allikevel at noen fornyinger kan planlegges.
-Det er punktvis knirk i gulv. Ikke unormalt ut ifra materialet og dette varierer ofte med årstider og luftfuktighet
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Enkelte gulvfliser i entré har sprukket.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte, lokale opprettinger kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2025:
-Rehabilitering av kjøkken. Dokumentasjon fra involverte håndverkere og leverandører er fremvist.

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

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	142			
SUM BYGNING	142			
SUM BRA	142			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		45		
SUM BYGNING		45		
SUM BRA	45			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré, mellomgang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad, 2 soverom, bod.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,42-2,43 meter.

LOFT:
-Loftet har ikke gulv er ikke medregnet i BRA. Hvis det hadde vært gulv på loftet så ville deler av etasjen hatt måleverdig areal.

TBA:
-Skiferlagt inngangsparti er ikke vurdert som TBA.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og støpt sokkel under yttervegger.
-Yttervegger oppført i bindingsverk med stående og liggende panel utvendig.
-Vippeporter med automatiske åpnere, tett ytterdør og vinduer med 2-lags glass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med tegltakstein.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

08/06/2026



Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Boligen står på ringmur av lettklinkerblokker og støpt gulv mot grunnen.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

-Ringmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein inntil muren rundt huset. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Terrenget faller ikke godt bort fra muren og enkelte belegningsstein ligger med fall mot muren. Dette kan føret til økt fuktbelastning og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner og tiltak for bortleding av vann anbefales. Det opplyses at det ligger drenerende masser under belegningsstein.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel på øvre del av gavler.

-Kledning fremstår i hovedsak normalt vedlikeholdt og i funksjonell stand.
-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning. Tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-I overgang mellom muren og vindtette plater bak kledning så er det stedvis utett og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og følgeskader.
-Det mangler god sikring mot inntrengning av skadedyr i bunnen bak kledning og risiko for dette med følgeskader i konstruksjoner er til stede.
-Ved stikking i trevirke på bord nederst ved vinduer/dører så er det stedvis porøst og ved karnapp er det noe råte. Lokale utbedringer anbefales for å unngå følgeskader innover i konstruksjonen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 1989. Ett vindu har blyglass. 2 stuevinduer med 2-lags glass fra 2020. Ytterdør har 3-lags glass. Glass i terrassedør er skiftet i 2025.

Merknader:

-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Ved karnapp har det oppstått råte.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Manglende beslag under ytterdør og dør til vaskerom gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader.
-Vinduer på loft har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vanninntrenging og på loftet er det skjolder under det ene vinduet som indikerer at det kan komme inn vann her tidvis.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Gjenstående forventet levetid nærmer seg utløpt.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med prefabrikkerte takstoler. Gradrenner og vinkel ved ark over inngangspartiet. Finérplater som taktro under undertaket. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loftet gir normal ventilering.
-Takkonstruksjonen fremstår stabil og i normal stand ut ifra alder og byggemåte.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1989

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av asfaltpapp, sløyfer/lekter og tegltakstein fra byggeår. Inspisert fra stige i takfot, på tak ved takstige og skorstein, samt på loftet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Taktekking har slitt toppsjikt/oppsprekking og det har grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Alder for undertak og takstein, samt nevnte observasjoner øker risikoen for utettheter og vanninntrengning med følgeskader.
-Enkelte kuttede stein mot gradrenner har løsnet og falt ned. Dette gir risiko for ytterligere nedfall av stein og risiko for vanninntrenging ved gradrenner. Lokale utbedringer kan påregnes.
-På skorstein er det påbegynt oppsprekking i fuger og på støpt topp, samt at det er svekkelser ved innfelt beslag og ved sammenføyninger av beslaget. Risiko for vanninntrengning er til stede og noe misfarging på loftet ved skorstein indikerer at dette kan ha forekommet. Utbedringer kan påregnes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Uinnredet loft med adkomst fra luke på vaskerommet.

Merknader:

-Avtrekk fra vaskerom går ut på loftet. Dette kan føre til lokale fuktskader ved kondensdannelser. Samme risiko gjelder for vakuumventil på avløpslufting og det anbefales at begge deler føres til det fri over tak.
-Under det ene vinduet er det skjolder som tilsier at det kan ha trengt inn vann ved vinduet. Utvendig utbedring anbefales slik at disse skadene ikke eskalerer til større deler av konstruksjonen.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og takess i himlingen.
-Naturlig avtrekk. Tilluft fra tilstøtende rom.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegg mot dusjhjørne
-Badekar
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid har passert.
-Vindu og omramming i 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 vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Innredning har svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av badet.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i nedsenket dusjhjørne.

Merknader:

-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.
-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking/avskalling tilsier at forventet brukstid har passert.
-Det blir liggende noe vann ved spyling i dusjhjørne og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og barrierer ved dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Gulvet faller litt mot døren og det er ikke sikret mot lekkasjer ut av rommet. Risiko for dette med følg er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring/sprutdemper og vannlås.

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

---

Merknader:

-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 klemt med sluket.
-Eventuell membran har utløpt forventet brukstid og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Overnevnte forhold, alder og øvrig påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og takess i himling
-Naturlig ventilasjon

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

Merknader:

-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid har passert.
-Slitasje, avskallinger og manglende laminering på innredning og benk reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til skader ved vasking, vannsøl eller lignende normal bruk av vaskerommet.
-Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk opplyses å ikke være tilkoblet. Avkast er også ut på loft. Løsningen øker risikoen for fuktskader på vaskerommet og på loftet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk er plassert under innredning.

Merknader:

-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking/avskalling tilsier at forventet brukstid har passert.
-Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dører, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra steder der lekkasjer kan oppstå. 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 god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dører og risiko for dette med følgeskader er til stede.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Plastsluk med klemring/sprutdemper og vannlås.

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

---

Merknader:

-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 klemt med sluket.
-Eventuell membran har utløpt forventet brukstid og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner.
-Overnevnte forhold, alder og øvrig påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av vaskerommet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

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

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken ble rehabilitert i 2025 og fremstår i funksjonelt stand og med lite bruksslitasje

---

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert under innredning på vaskerommet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det er stakeplugger i sluk som gir mulighet for staking/rensing av avløp

---

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-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.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2012. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og yttervegger. Naturlig avtrekk fra våtrommene.

Merknader:

-Bad og vaskerom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til vaskerommet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 23.2.2016

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap og automatsikringer fra byggeåret. 19 kurser inkludert overbelastningsvern. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Diverse omlegging av el-anlegg i kjøkken etc i forbindelse med ny innredning. Utført av Andersen Elektro AS, datert 02.06.2025.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 23.2.2016
-Finner ingen utestående pålegg

Merknader:

-Det ble ikke påvist avvik ut ifra den forenklede vurderingen som kreves i en godkjent tilstandsrapport. Det anbefales generelt, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning av anlegget ofte endres at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er plassering av vegger og dører ved entré og gang noe endret og det er opprinnelig tegnet et toalettrom som ikke er bygget. Endringene anses ikke som søknadspliktige.
-Fasader er endrer flere steder ved plassering, utforming og antall vinduer/dører. Fasadeendringer er søknadspliktig.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig - nybygg. Datert 01.03.1990. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert.
-Brannslukkingsapparat plassert i gangen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ringmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget faller ikke godt bort fra muren og enkelte belegningsstein ligger med fall mot muren. Dette kan føret til økt fuktbelastning og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner og tiltak for bortleding av vann anbefales. Det opplyses at det ligger drenerende masser under belegningsstein.
2.1	Yttervegger
	-I overgang mellom muren og vindtette plater bak kledning så er det stedvis utett og dette kan føre til varmetap, kondensproblemer og følgeskader. -Det mangler god sikring mot inntrengning av skadedyr i bunnen bak kledning og risiko for dette med følgeskader i konstruksjoner er til stede. -Ved stikking i trevirke på bord nederst ved vinduer/dører så er det stedvis porøst og ved karnapp er det noe råte. Lokale utbedringer anbefales for å unngå følgeskader innover i konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Ved karnapp har det oppstått råte. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Manglende beslag under ytterdør og dør til vaskerom gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader. -Vinduer på loft har slitasje og redusert motstandsdyktighet mot vanninntrenging og på loftet er det skjolder under det ene vinduet som indikerer at det kan komme inn vann her tidvis. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje. Gjenstående forventet levetid nærmer seg utløpt.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har slitt toppsjikt/oppsprekking og det har grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Alder for undertak og takstein, samt nevnte observasjoner øker risikoen for utettheter og vanninntrengning med følgeskader. -Enkelte kuttede stein mot gradrenner har løsnet og falt ned. Dette gir risiko for ytterligere nedfall av stein og risiko for vanninntrenging ved gradrenner. Lokale utbedringer kan påregnes. -På skorstein er det påbegynt oppsprekking i fuger og på støpt topp, samt at det er svekkelser ved innfelt beslag og ved sammenføyninger av beslaget. Risiko for vanninntrengning er til stede og noe misfarging på loftet ved skorstein indikerer at dette kan ha forekommet. Utbedringer kan påregnes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Avtrekk fra vaskerom går ut på loftet. Dette kan føre til lokale fuktskader ved kondensdannelser. Samme risiko gjelder for vakuumventil på avløpslufting og det anbefales at begge deler føres til det fri over tak. -Under det ene vinduet er det skjolder som tilsier at det kan ha trengt inn vann ved vinduet. Utvendig utbedring anbefales slik at disse skadene ikke eskalerer til større deler av konstruksjonen.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid har passert. -Vindu og omramming i 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 vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Innredning har svelling som reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller annen normal bruk av badet. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking tilsier at forventet brukstid har passert. -Slitasje, avskallinger og manglende laminering på innredning og benk reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til skader ved vasking, vannsøl eller lignende normal bruk av vaskerommet. -Vaskerommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk opplyses å ikke være tilkoblet. Avkast er også ut på loft. Løsningen øker risikoen for fuktskader på vaskerommet og på loftet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking/avskalling tilsier at forventet brukstid har passert. -Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dører, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk fra steder der lekkasjer kan oppstå. 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 god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dører og risiko for dette med følgeskader er til stede.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -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.
10.5	Ventilasjon
	-Bad og vaskerom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til vaskerommet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-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. -Fliser og fuger har trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking/avskalling tilsier at forventet brukstid har passert. -Det blir liggende noe vann ved spyling i dusjhjørne og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjhjørne vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og barrierer ved dusjhjørne. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Gulvet faller litt mot døren og det er ikke sikret mot lekkasjer ut av rommet. Risiko for dette med følg er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt 7.1.3
7.1.3	Bad 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 klemt med sluket. -Eventuell membran har utløpt forventet brukstid og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. -Overnevnte forhold, alder og øvrig påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom 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 klemt med sluket. -Eventuell membran har utløpt forventet brukstid og dette gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner. -Overnevnte forhold, alder og øvrig påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av vaskerommet
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260089
Addresse	Sandesundsveien 65		
Postnr.	1724	Sted	SARPSBORG
Selgers navn	Mette Nielsen		
Selgers navn	Rune Nielsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Aase Berit Nielsen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Bodd der siden mars 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Bror Rune Nielsen har bodd der

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Våtrom

Initialer selger:
M N
R N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M N
R N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M N
R N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kommunalt tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen selges som dødsbo, hvor sønn Rune Nielsen har bodd i huset siden mars 2023 for å unngå at huset sto tomt uten tilsyn når mor flyttet på sykehjem.

Initialer selger:
M N
R N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

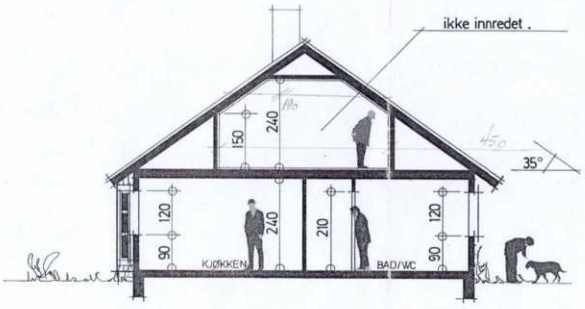
Dato 13.05.2026

Signert av *Mette Nielsen*

Signert av *Rune Nielsen*

Initialer selger:
M N
R N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



SNITT

APPROBERT
FS. [illegible] møte 22/2-89
på [illegible] 23/2.89 nevnte
boligene.
Byggesaksjefen.

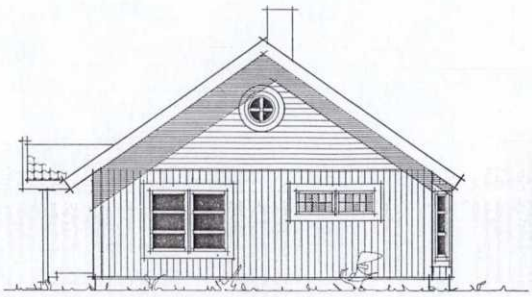
18900661 01.02.89
L.O.

REV.	FORANDRINGER	SIGN.	DATO

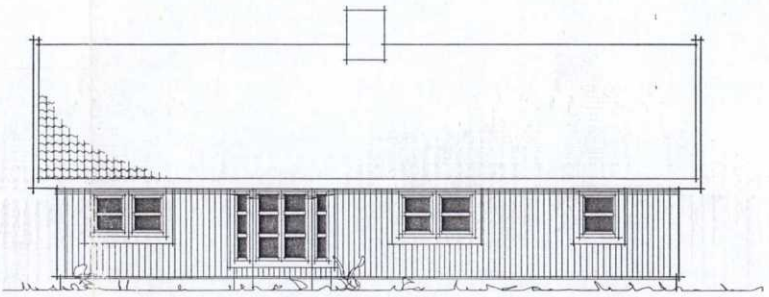
JØRGEN NILSEN
Enebolig, Sandesundvn. 65

MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV
DATO
OPPDRAG NR.
REV.
TEGN. NR.

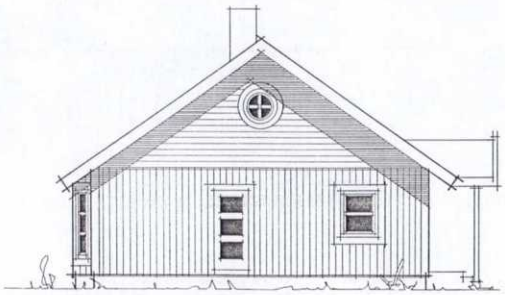
ARKITEKTKONTORET KJELL VEINE A/S
KIRKEGT. 31, GAMLEBYEN
1609 FREDRIKSTAD
TELEFON (69) 32242



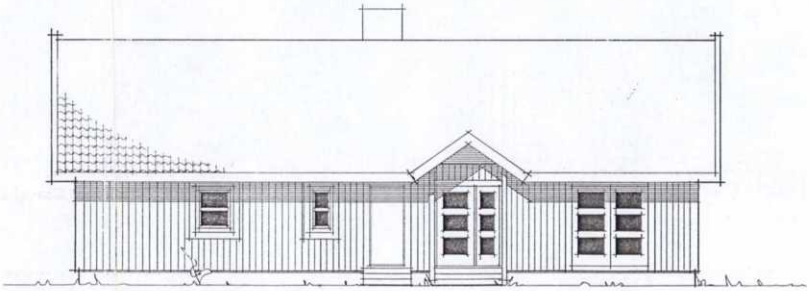
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST (mot Sandesundvn.)



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

APPROBERT
I S. borg byggingsråds møte
på de i lokkiv av 23/2-89 nevnte
betingelser.

Bygningssjefen.

22/2-89

1890066] 01.02.89

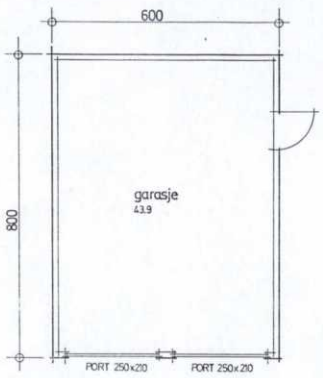
L.O.

REV.	FORANDRINGER	SIGN.	DATO

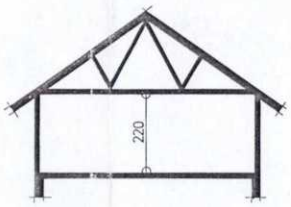
JØRGEN NILSEN
Enebolig i Sandesundvn. 65

MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV
DATO
OPPDRAG NR.
REV.
TEGN. NR.

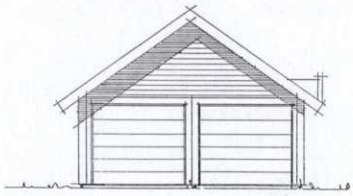
ARKITEKTKONTORET KJELL VEINE A/S
KIRKEGT. 31, GAMLEBYEN
1600 FREDRIKSTAD
TELEFON (033) 22242



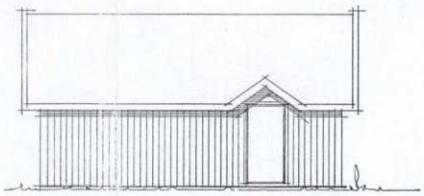
PLAN



SNITT



SYD



ØST

APPROBERT
I S. borg bomiljørådets møte
på de i saken av 23/2-89 22/2-89
bestemmelser.
Byggesaksleder.

18900661 01.02.89
L.O.

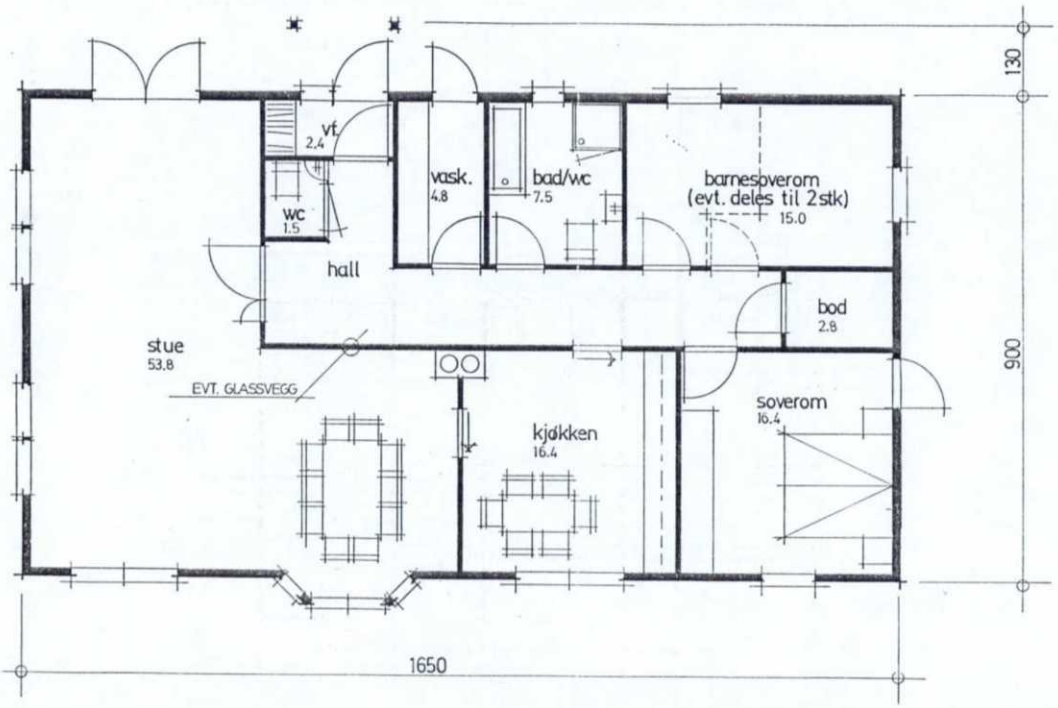
REV.	FORANDRINGER	SIGN.	DATO

JØRGEN NILSEN
GARASJE, Sandesundvn. 65

MÅLESTOKK 1:100
TEGNET AV H.
DATO

ARKITEKTKONTORET KJELL VEINE AS
KIRKEGT. 31, GAMLEBYEN
1608 FREDRIKSTAD
TELEFON (032) 22242

OPPDRAG NR.
REV. TEGN. NR.



APPROBERT

I S. bygningsråds møte 22/2-89.

på dets vegne av 23/2-89 nevnte

bestemmelser.

Bygningssjefen.

18900661 01

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Nytt tlf.nr.:
(09) 11 90 00
Nytt telefax nr.:
(09) 15 00 13

Midlertidig brukstillatelse

(Bygningsl. § 99, pkt. 2,3)

Anm.nr. I 8900661

Dato for besikt 01.03.90

Arbeidssted: Sandesundveien 65

Bygningens art: Enebolig-nybygg

Byggherre: Jørgen Nielsen

Byggemelder:

Ansvarshavende:

Midlertidig brukstillatelse gis for ovennevnte byggearbeide.
Før ferdigattest gis må følgende gjenstående arbeider utføres:

Etablere ventilasjon på bad,vaskerom,bod.
Div. små kompletteringsarb. gjenstår.

Arbeidet må være utført innen

Sarpsborg, den 01 / 03 19 90

Ludvig Olsen

Bygningskontrollør

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/402
Adresse: Sandesundsveien 65
Dato: 29.04.2026
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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/402		
Utskriftsdato	29.04.2026	**Antall datasett**	52

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

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

9 Berørte datasett

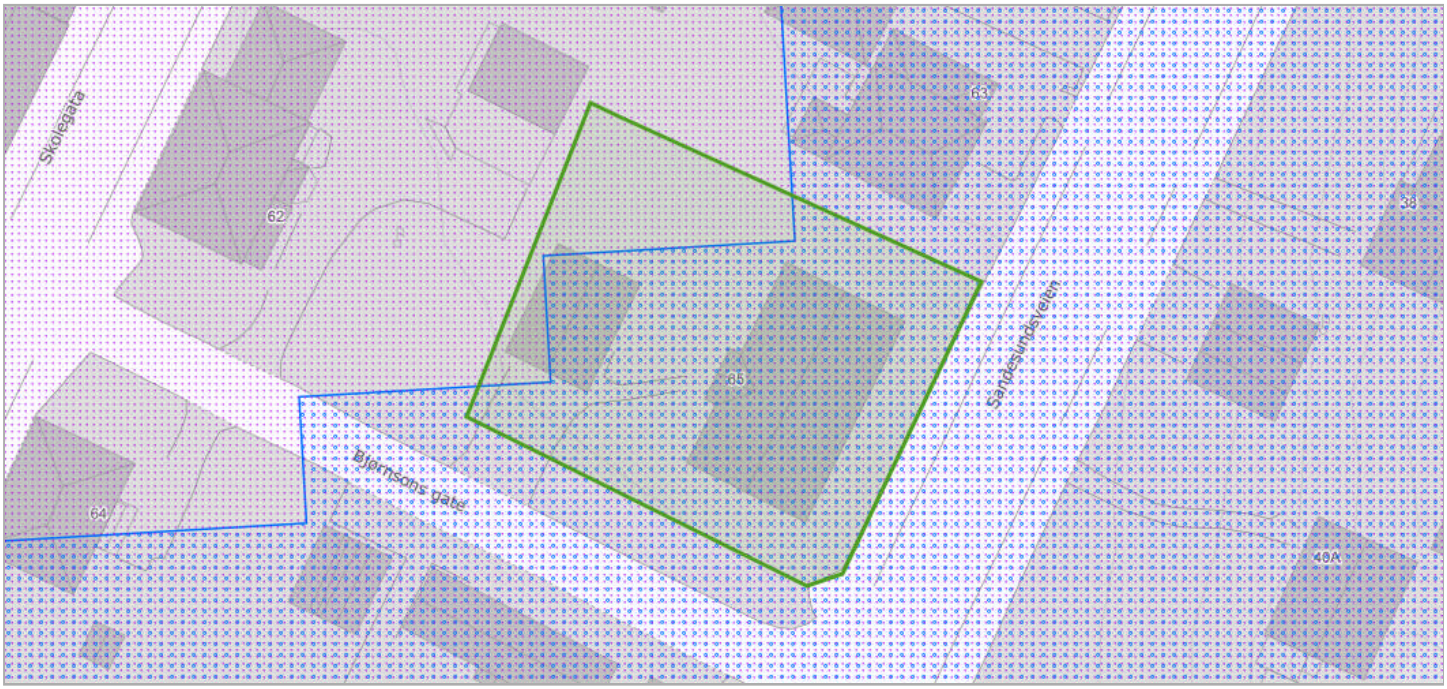
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- FJERNVARMEKONSESJON
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

43 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

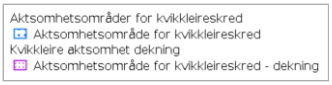
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

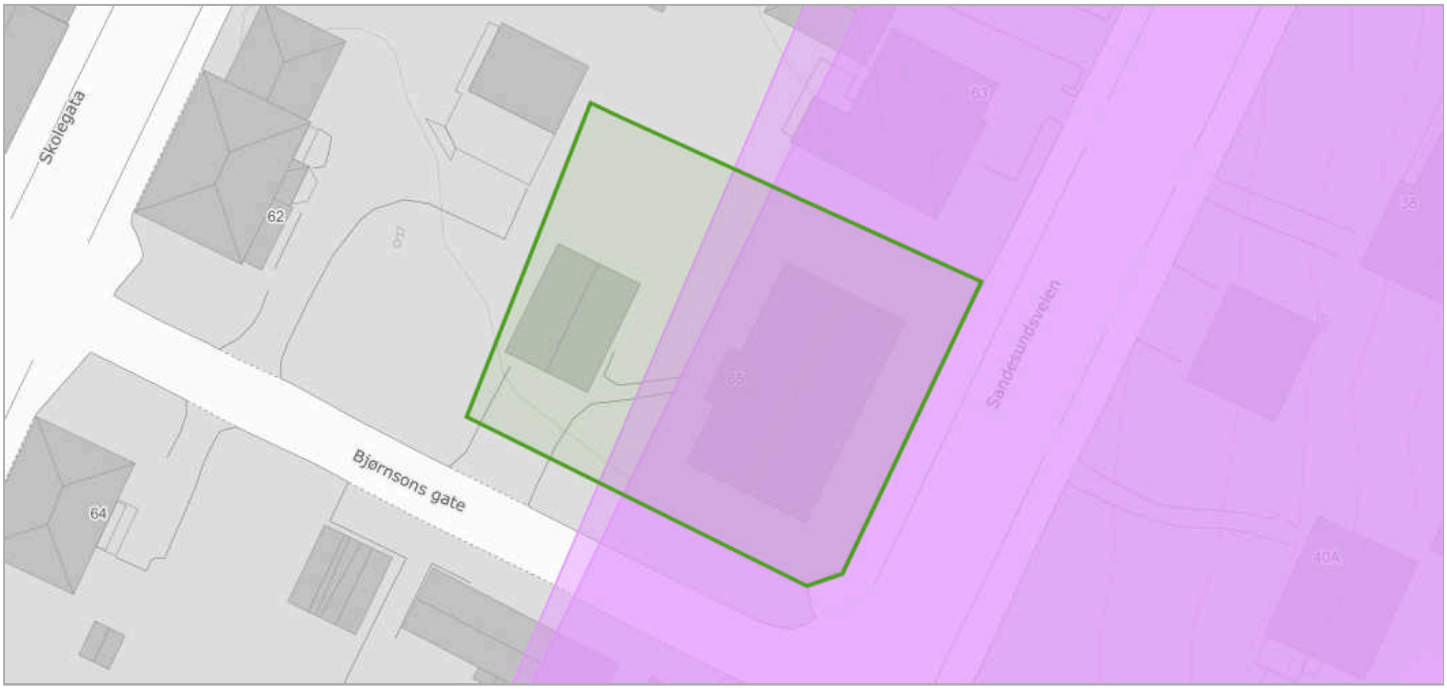
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

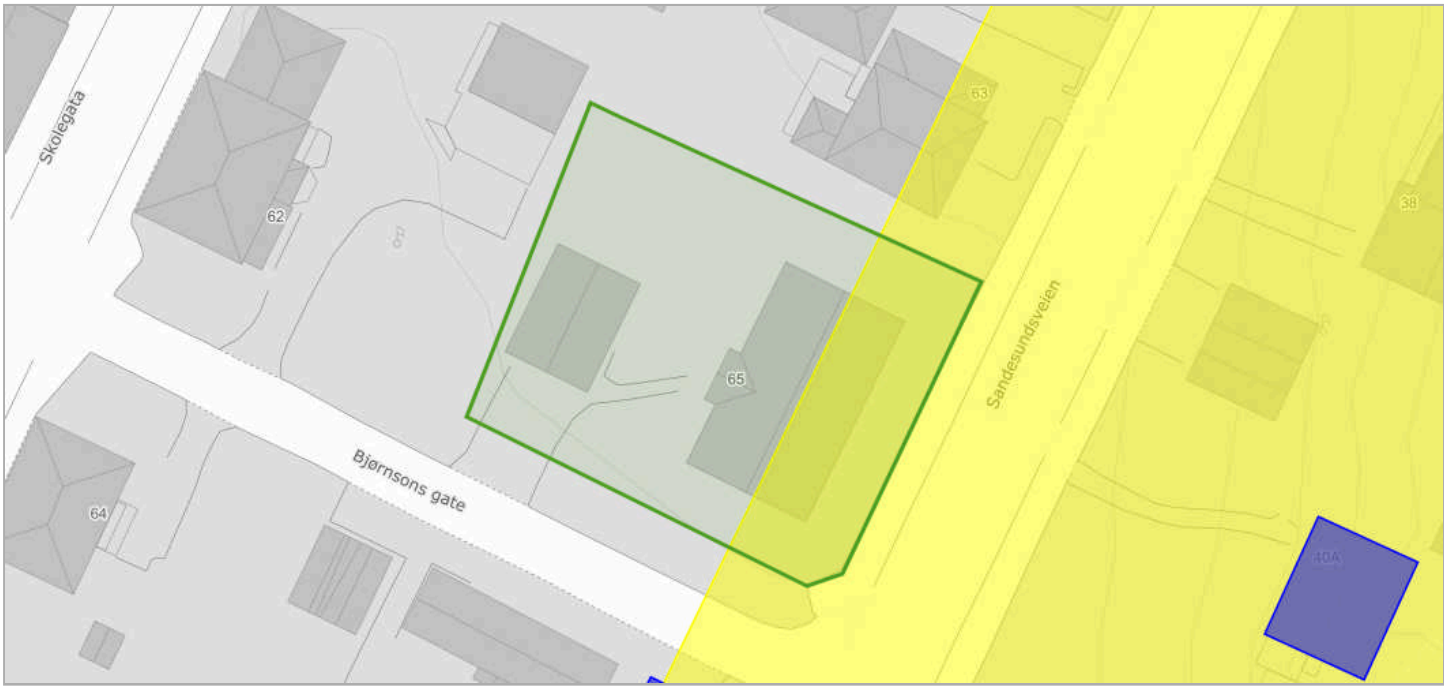
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA
Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund	-	M-KULA

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	27.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

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

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sandesundsveien	3105	303887	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/303887)

KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

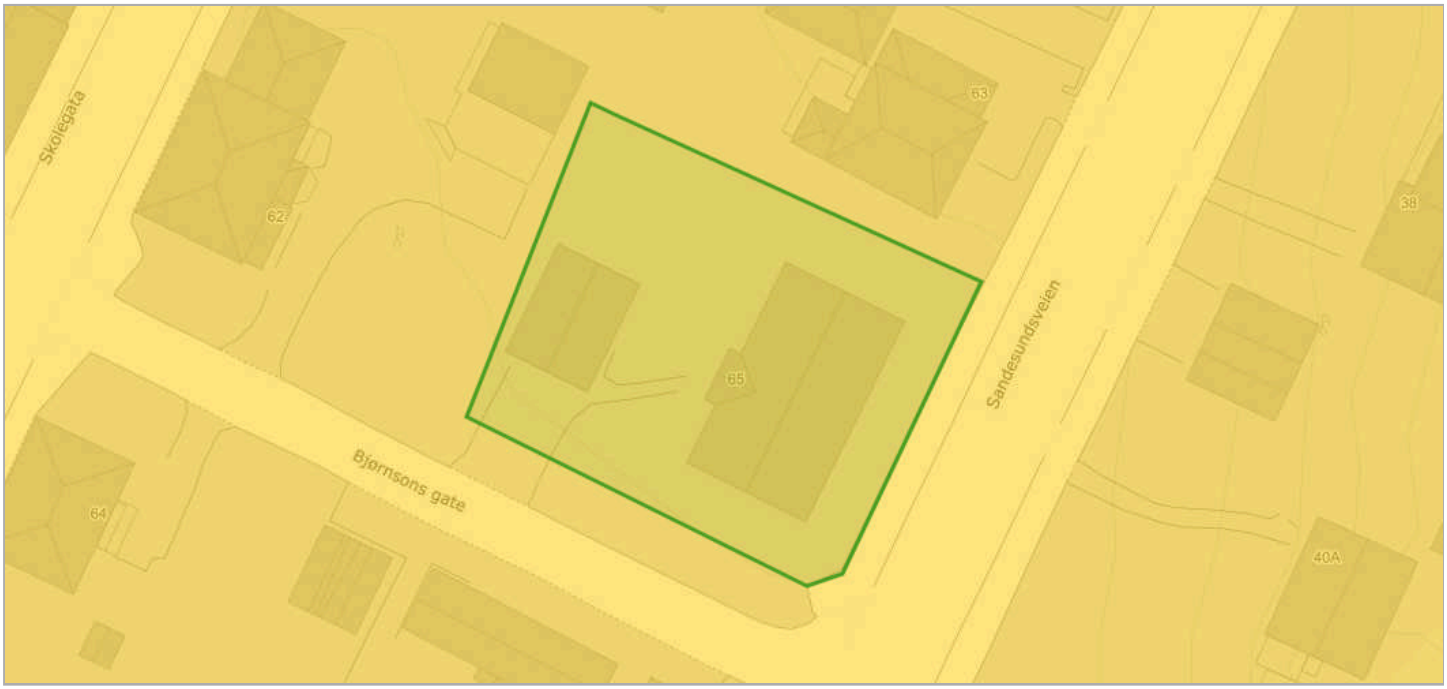
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – SEFRAK bygninger' fra Riksantikvaren (RA). SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. Data inngår i temakartet 'SEFRAK-registrerte bygninger', som er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 4.16 b.

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0111-001	VÅNINGSHUS, SANDESUNDSVEIEN 65	Ruin eller fjernet objekt

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	28.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2026



Om datasettet

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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se egne krav til de ulike kategoriene i sentrumsplanens bestemmelser. De har egne krav knyttet til blant annet MUA (§ 5.4), unntak fra plankrav (§ 4.1b), maksimale høyer (§ 6.1-6.4), mm. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

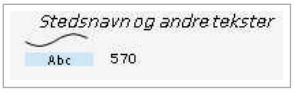
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område definert som kulturmiljø. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 29.04.2026

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.**	1	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 108,32 kr
Eiendomsskatt	7 878,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	4 327,99 kr
Sum	**22 550,56 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 340,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1390.00	1/1	0 %	1 390,00 kr	695,00 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%	38 m3	26.94	1/1	0 %	1 023,63 kr	1 023,63 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	38 m3	44.92	1/1	0 %	1 707,15 kr	1 707,15 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2188500 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 879,00 kr	3 939,00 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	295,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	884,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 530,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,01 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-37.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 010,16 kr	-1 010,15 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-37.5 m3	41.70	1/1	0 %	-1 684,69 kr	-1 684,70 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	76 m3	24.32	1/1	0 %	1 848,51 kr	924,25 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	76 m3	46.66	1/1	0 %	3 545,82 kr	1 772,91 kr
Forbruk vann i fjor	15%	38 m3	24.78	1/1	0 %	941,73 kr	941,73 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	38 m3	41.33	1/1	0 %	1 570,58 kr	1 570,58 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-37.5 m3	24.78	1/1	0 %	-929,35 kr	-929,34 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-37.5 m3	41.33	1/1	0 %	-1 549,91 kr	-1 549,92 kr
					Sum	**23 332,31 kr**	**11 700,15 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	896.7
Etablert dato	15.09.1892	Historisk oppgitt areal	896
Oppdatert dato	26.04.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Endre egenskaper Annen forretningstype	10.02.2026 10.02.2026	 Sentralpunkt flyttet		1/402
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/402
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/402
Kartforretning Kartforretning	15.03.1968	Z/95		1/402 (896)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	15.09.1892			1/402 (800)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572651.8	619785.1	0	Ja	896.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NIELSEN RUNE F081257*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sandesundsveien 65 1724 SARPSBORG	Bosatt (B)
NIELSEN METTE F090863*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGHOLTET 8 1715 YVEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandesundsveien 65

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	111 Majorplassen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	376442		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
2	6225411		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	07.08.1989
3	6225411	1	Ombygging	Igangsettingstillatelse (IG)	04.02.1989
4	146001149		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1990

1: Bygning 376442: Enebolig (111), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	130
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1860	15.06.1860	
Bygning revet/brent		27.04.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	1/402	130	5	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

2: Bygning 6225411: Enebolig (111), Tatt i bruk 07.08.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	22.02.1989	22.02.1989	
Igangsettingstillatelse	13.03.1989	13.03.1989	
Tatt i bruk	07.08.1989	07.08.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandesundsveien 65	H0101	1/402	144	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	144	0	144	0	0	0

3: Bygningsendring 6225411-1: Ombygging, Igangsettingstillatelse 04.02.1989

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.02.1989	04.02.1989	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/402	-	-	-	-	-

4: Bygning 146001149: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk	15.06.1990	22.08.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/402	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L02	0	0	20	20	0	0	0
H01	0	0	40	40	0	0	0

Utskriftsdato: 29.04.2026

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.	1	Bruksnr.	402	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26694077	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	6225411	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 602 N Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.02.2024	Tilsyn	29.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26694077

BruksenhetId	26684891	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	376442	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26684891.

BruksenhetId	27042372	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146001149	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27042372.

BruksenhetId	26693708	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	6225411	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26693708.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11421281	1173	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

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

Utskriftsdato: 29.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	402	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501	
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031	
Plantype	Kommunedelplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf	
Delarealer	**Delareal**	572 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	H570_9
	KPBestemmelseHjemmel	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal	897 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_01
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	497 m^2
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	H550_01

Delareal 572 m^2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_09

Delareal 497 m^2
BestemmelseOmrådenavn H550_1
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal 2 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 895 m^2
BestemmelseOmrådenavn Suburban tett bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 895 m^2
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

enova

Energiattest



Adresse **Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312047**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6225411**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **402**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **253,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **261,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 101 kWh**

Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG

Detaljering

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

Sandesundsveien 65, 1724 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

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

Sandesundsveien 65

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 430 elever, 37 klasser	4 min 0.4 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min 2.4 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	7 min 2.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	18 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata 26 Linje 136	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Alvim barnehage (1-5 år) 25 barn	12 min 1 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim	13 min
Kiwi Borg	14 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	14 min
Vitusapotek Sarsborg	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	15 min

SPORT

Sandesundsveien skole	4 min
Sarpsborghallen - flerbrukshall	7 min
InterPadel Sarpsborg	11 min
SATS Sarpsborg	14 min

«Kort til sentrum, men lavt støynivå. Rolig og trygt.»

— Sitat fra en lokalkjent

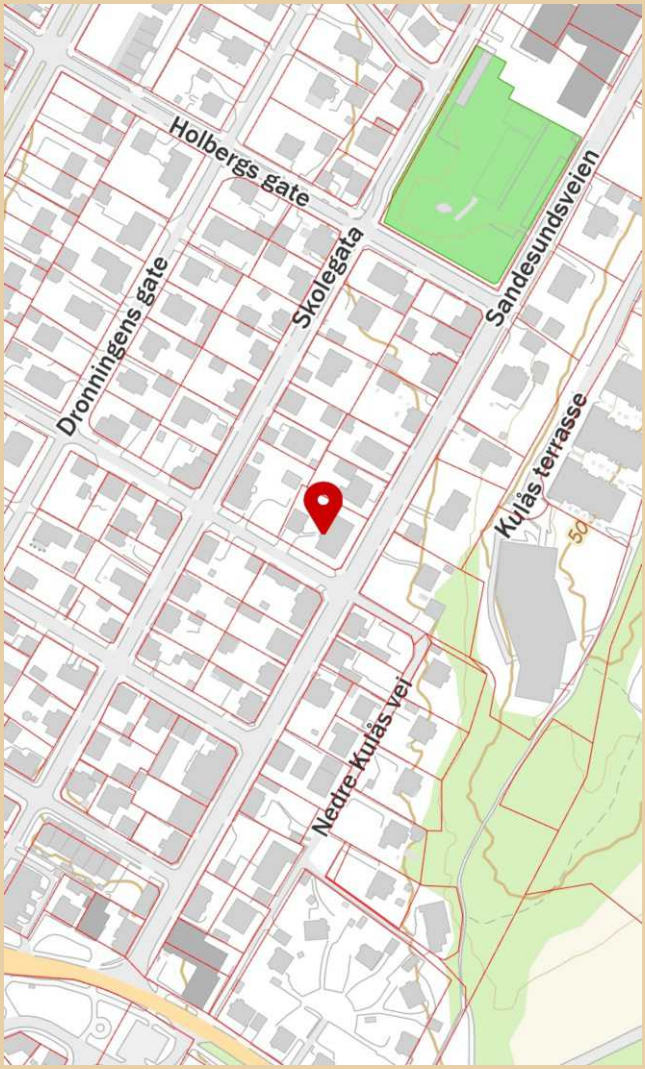
Gateparkering
Lett 89/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandesundsveien 65, 1724 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 402, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260089

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Magnus Skinnarmo

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

E-post: magnus.skinnarmo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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