PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

LYNGVEIEN 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

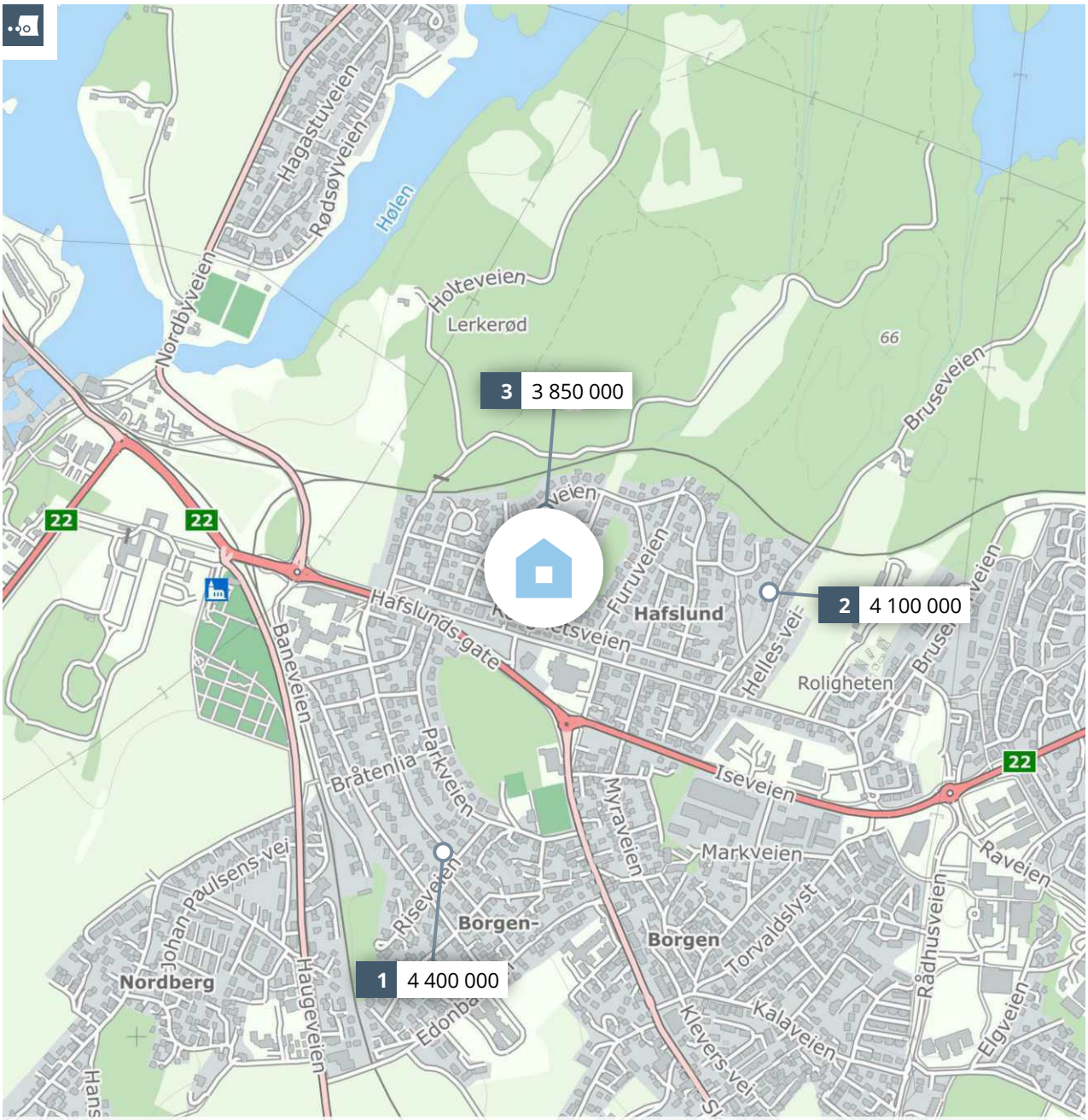
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LYNGVEIEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 17.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 1048 BNR 436 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VOLLBERG

Verdivurdert til

3 850 000

-	3 850 000	29 389
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	36 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ryes vei 35				29.10.2024	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**20 000**
	220 m²	1965	977 m²	3 sov						
2	Bruseveien 10				16.09.2024	4 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**32 800**
	125 m²	1965	1 075 m²	3 sov						
3	Skogveien 9				06.03.2026	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**21 271**
	181 m²	1960	855 m²	4 sov						

Velkommen til Lyngveien 13 – en pen, velholdt og praktisk enebolig med alt på ett plan. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til busstopp, ungdomsskole, treningssenter og idrettsanlegg, samt kort vei til barneskole, barnehage og sentrum. Videre kan eiendommen skilte med en solrik og velstelt hage, steinbelagt gårdsplass, garasje og en dels overbygd terrasse på ca. 31 kvm.

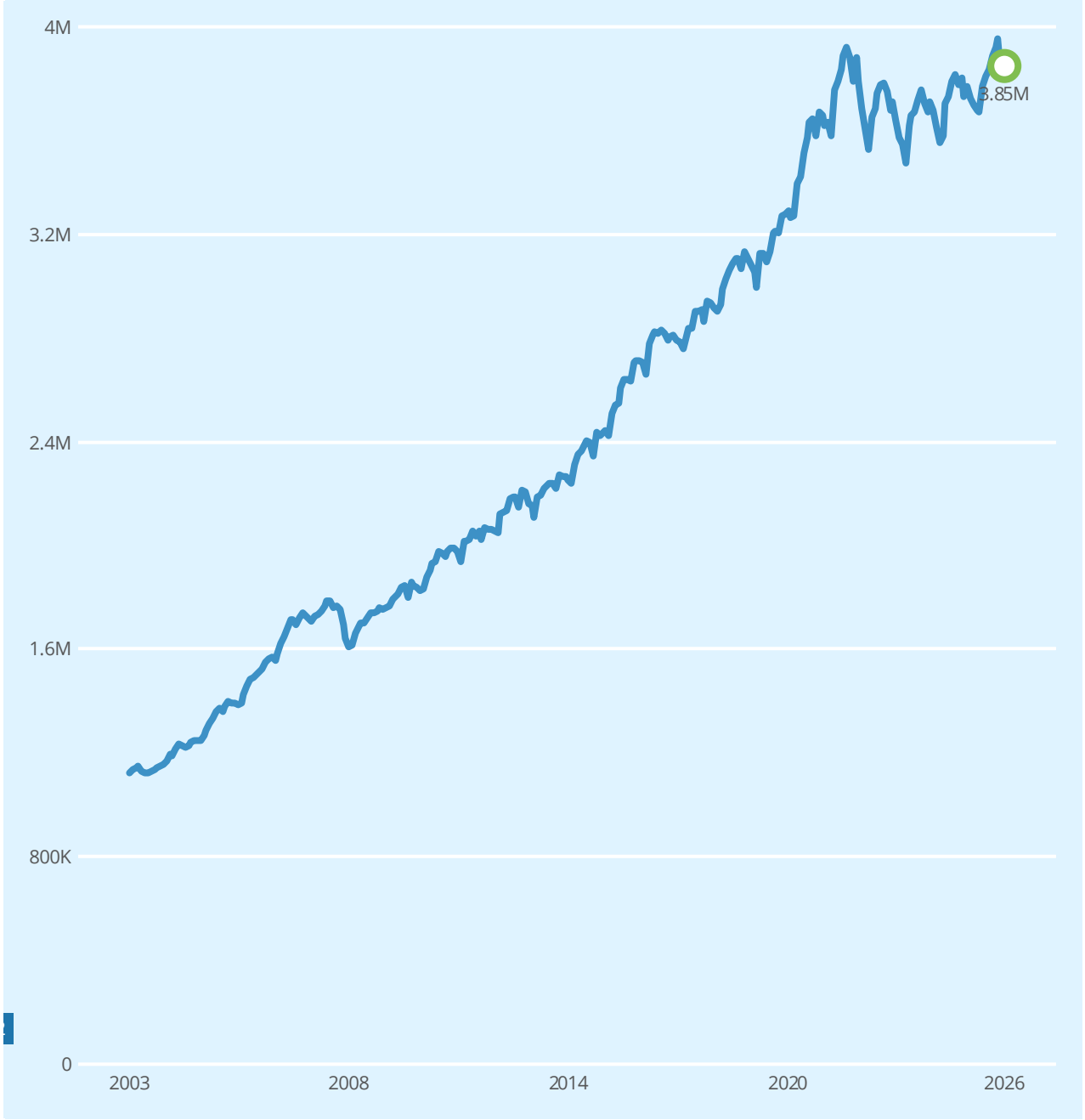
Boligen fremstår med tidløse farge- og materialvalg og god planløsning. I en stor stue er det både ildsted, varmepumpe og møbleringsfrihet, og i spisestuen er det peisovn. Et klassisk, pent kjøkken har integrerte hvitevarer, og boligens bad ble stilfullt oppgradert i 2016. Videre er det en fin entré, separat vaskerom og tre gode soverom. Flere rom har garderobe, og det er god lagringsplass i kjelleren.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

10
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Eneboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 3 mnd

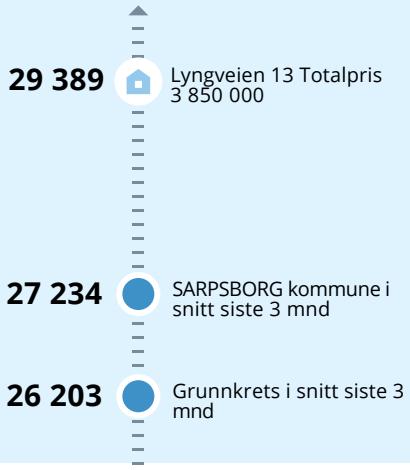
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260115
Addresse	Lyngveien 13		
Postnr.	1738	Sted	BORGENHAUGEN
Selgers navn	Solveig Isebakke		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1970

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

56

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad i 2016

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kvitteringer og dokumentasjon på utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt ny membran i forbindelse med nyt bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk ble skiftet i forbindelse med nytt bad.

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye rør i forbindelse med oppussing av kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nye rør i forbindelse med oppussing av kjøkken. Dokumentasjon på utført arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt nytt tak på hele boligen i forbindelse med påbygg. Ca. 1983

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble utført av byggmester. Husker ikke navnet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygget ny terrasse. Utført av eier med hjelp fra byggmester.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Rekkverk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier har utført arbeidene. Dette ble utført ca. 1986.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hvis det regner mye kan krypkjelleren bli fuktig.

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

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

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

Drenert rundt påbygg når det ble bygd på i 1982.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av snekkerfirma, usikkert hvilket. Ble utført i 1982.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap utført rundt 2020.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nytt sikringsskap.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kommunen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bygd på kjøkken og ett soverom.

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

☐ 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

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for hele boligen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.07.2026

Signert av *Solveig Isebakke*

Initialer selger:
S I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Enebolig

Lyngveien 13
1738 Borgenhaugen

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1048, **Bnr.** 436

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
131 m²	**1**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**17**	**2**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

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

Befaringsdato : **12/08/2026** Rapportdato : **13/08/2026**

Formål med rapporten

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

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

Rammeverk og standarder

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

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

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

Godkjent rapport – virkning

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

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

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

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

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

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

Begrensninger og skjulte forhold

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

Dokumentasjon fra eier

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

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

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

Risikokonstruksjoner

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

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

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

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

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

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

TG 0 Ingen registrerte avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 1 Mindre avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG 2 Vesentlige avvik

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

Kjennetegn:

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

TG 3 Alvorlige avvik

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

Kjennetegn kan være:

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

TG IU Ikke undersøkt

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

Eksempler kan være:

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

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

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

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

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

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

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

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

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

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Lyngveien 13, 1738 Borgenhaugen
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	Gnr. 1048, Bnr. 436
Hjemmelshaver	Isebakke Solveig
Eierform	Selveier bolig
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1969
Tomtestørrelse	Eiet tomt 1054.5 m²

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Oppdragsgiver var til stede under befaringen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

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

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

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

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

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

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

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

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

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	131	-	-	31
Sum	**131**	**-**	**-**	**31**
Sum BRA	**131**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Garasje	-	23	-	-
Redskapsbod	-	13	-	-
Sum	**-**	**36**	**-**	**-**
Sum BRA	**36**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,39–2,47 m

Måling
Måling er gjennomført med lasermåler.

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger.

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre
Kjellertrapp
Vaskerom
Stue/gang
Kjøkken
Mellomgang
Bad
3 Soverom
Garderobe

BRA-e

Annet

Garasje
Redskapsbod

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggmaterialene er hovedsakelig tapet, MDF-plater og malte plater. Himlingene er utført med takess. Gulvene består av laminat, parkett, teppe og belegg. Det er registrert normal slitasje i de fleste rom, mens kjellertrappen viser stor slitasje.

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

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
131 m²	2	1	1

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med krypkjeller. Fundamenteringen er utført med Leca-blokker, og det er ingen drenering. Ytterveggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med annet kledning. Vinduer i boligen er oppgitt med varierende alder.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med kaldt loft, med vinkel- og gradrenner. Undertaket består av sutakplater med papp over, og taktekking er taksteinimiterte stålplater. Det forefinnes pipebeslag, luftehatter, gradrenner og takrenner med tilbehør. En terrasse er oppført i trekonstruksjon.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Leca-blokker — Drenering: Ingen drenering (fra 1969)

Yttervegg og fasader:

Veggkonstruksjon:
Bindingsverk

Kledning:
Vegger er kledd med stående panel. Liggende panel på øvre del av gavler.

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:

Takkonstruksjon:
Saltak med kalt loft. Det er vinkel og gradrenner.

Undertak:
Sutakplater med papp over

Taktekking:
Taksteinimiterte stålplater

Vinduer:
2-lags glass

Krypkjeller:
Ja – ventilert, tilgjengelig

Loft:
Delvis tilgjengelig

TILLEGGSBYGNINGER

Garasje

Byggemetode	Støpt gulv mot grunn og sokkel under vegger. Vegger oppført i uisolert bindingsverk med stående panel utvendig. Saltak konstruert i tre og tekket med taksteinimiterte stålplater. Nyere leddport med automatisk åpner.
Innhold	Bod og garasje.

Redskapsbod

Byggemetode	Bygget på blokker mot grunnen. Gulvkonstruksjon i tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende panel. Saltak konstruert i tre og tekket med taksteinimiterte stålplater.
Innhold	Innredet redskapsbod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen er av naturlig type med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget er utstyrt med kobberrør. Varmtvannsberederen er av merket Oso med en kapasitet på 198 liter. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med 12 sikringer, og det er utført flere installasjoner av Klavestad Installasjon og Storm Elektro Sarpsborg AS.

Ventilasjon
Naturlig med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Store plenarealer og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt.

Grunnforhold

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

OVERORDNET VURDERING

Boligen er en enebolig fra 1969 med én etasje. Bygningen er oppført med Leca-blokker som fundamentering og har stående panel på ytterveggene. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater fra 1982. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, med enkelte rom som har stor slitasje.

Det er registrert teknisk utstyr som åpent elektrisk anlegg fra 2019 og naturlig avtrekk fra bad og kjøkken. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, og det er påvist korrosjon på eldre vann- og avløpsrør. Disse forholdene indikerer behov for fremtidig oppgradering av tekniske anlegg.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Grunnmuren har sprekker og avflassing, og terrengforholdene bidrar til vannansamling ved muren. Yttervegger og tak viser tegn til slitasje og råte, og det er behov for vedlikehold av balkonger og terrasser. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Deler av entré er tegnet som matbod. Endringen er en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
- Terrasse er større en vist på tegninger.

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

FERDIGATTEST

- Ferdigattest foreligger for enebolig. Datert 31.07.1969
- Det foreligger ikke ferdigattest for øvrige tiltak og det gis ikke ferdigattest i dag til tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Spørreskjema
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Eiendomsverdi.no
- Meglerpakke

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

BRANN OG SIKKERHET

- Røykvarslere og slukkeutstyr er i henhold til krav. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Trappen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskader sammenlignet med nyere trappeløsninger. Trapp til krypkjeller er ikke forskriftsmessig utformet og den mangler håndløpere og rekkverk. Dette gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fallskader.
- Rekkverket på terrassen er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig snøfangere. Takets helning og overflate tilsier at det er risiko for snø- og isras, og takflater over beferdede områder bør sikres med snøfangere.

PIPE/ILDSTEDER

- Feiing/tilsyn er utført, siste feiing 03.06.2026, siste tilsyn 10.02.2023: Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2022: Fornying av sikringsskapet til automatsikringer.
2016: Fornying av badet til slik det fremstår i dag.
1986: Dagens terrasse ble oppført.
1982: Oppføring av tilbygg som inneholder soverom og kjøkken. Dagens taktekking på huset ble lagt.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner
- Peis/vedovn
- Pelletsovn
- Varmepumpe
- Elektrisk gulvvarme

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

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering
- Garasje

Annet

Arealet under boligen er vurdert som krypkjeller og ikke som rom under terreng. Det er lav og varierende høyder.

TG 2

1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
- Alder grunnmur: 1969 og 1982
- Type grunnmur: Leca-blokker
- Beskrivelse grunnmur: Muren er oppført i lettklinkerblokker
- Type drenering: Ukjent løsning.
- Beskrivelse drenering: Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår på original del. Drenering fra 1982 ved tilbygg.
- Alder drenering: 1969-1982

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Grunnmur fremstår stabil, men stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling er påvist, som reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk. Det er ikke gjort dreneringstiltak etter byggeår og skjolder og saltutslag er observert i krypkjeller, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for følgeskader. Overflatebehandling av muren bør utføres, og drenering og utvendig fuktsikring bør etableres etter nyere prinsipper.

1. Avvik/Årsak: Grunnmur

Grunnmur 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.

Risiko/Konsekvens

Økt fuktbelastning og fuktopptrekk i mur og nærliggende konstruksjoner kan føre til følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av muren med egnet materiale.

2. Avvik/Årsak: Drenering

Det er ikke gjort tiltak med drenering etter byggeår for bolig og tilbygg og det er synlige skjolder og saltutslag innvendig i krypkjeller.

Risiko/Konsekvens

Alder gir usikkerhet rundt utførelse og funksjon for eventuell drenering og dette gir økt fuktbelastning på mur, i krypkjeller og følgelig risiko for fuktskader her og i nærliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere drenering og utvendig fuktsikring etter nyere prinsipper for å redusere fuktbelastning på mur og i krypkjeller.

TG 2 2. KRYPKJELLER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1969.82
- Tilgjengelig: Ja
- Ventilert: Ja
- Konstruksjonstype: Krypkjeller under hele boligen. Dels støpt gulv.
- Lufting: Ventilert system

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Stedvis er undersiden av etasjeskillet utett og plater kan inneholde asbest, punktvis er innsig under mur med saltutslag som gir risiko for varmetap, kondens og råte. Tetting og komplettering av fuktsikring anbefales. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

1. Avvik/Årsak: Underside etasjeskille

Det er stedvis utett på undersiden av etasjeskillet. Plater i bunnen av etasjeskillet kan inneholde asbest. Disse utgjør ingen større risiko ved å være montert, men spesielle tiltak må påregnes ved demontering, hulltagning eller lignende.

Risiko/Konsekvens

Utettheter under etasjeskillet kan føre til varmetap i overliggende konstruksjon, kondensproblemer og inntrengning av skadedyr.

Anbefalte tiltak

Undersiden av etasjeskille bør gås over med tetting av lokale utettheter.

2. Avvik/Årsak: Innsig av vann

Det er punktvis innsig av vann under muren som kommer til syne ved saltutslag og skjolder. Fuktsikring mot grunn i krypkjeller er ikke komplett.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til fuktige forhold i krypkjeller og kan føre til lokale fuktskader over tid. Provisoriske understøtter av tre mot terreng er spesielt utsatt for råte og dette kan føre til nedbøyninger i overliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og terrengforhold og ytre tiltak sammen med komplettering av fuktsikring mot grunn i krypkjeller anbefales. Provisoriske understøtter bør erstattes med egnet og varig løsning.

TG 3

3. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Flat tomt
- Beskrivelse terrengtype: Relativt flat tomt med lokale ujevnheter mot muren.
- Type terreng: Det ligger belegningsstein og jord/gress inntil muren.
- Tilstrekkelig helning: Nei

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert manglende fall og mulighet for vannansamling ved muren. Forholdene vurderes å bidra til innsig av vann i krypkjeller, og ved drenering anbefales fylling med drenerende masser og etablering av fall. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

1. Avvik/Årsak: Terreng mot muren.

Terrenget har ikke fall bort fra muren og stedvis er det muligheter for ansamlinger av vann ved mur. Det er heller ikke fylt med drenerende masser lang bygget.

Risiko/Konsekvens

Forholdene bidrar til innsig av vann i krypkjeller og føre til følgeskader over tid.

Anbefalte tiltak

Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for drenering og krypkjeller. Ved tiltak med drenering så bør det fylles med drenerende masser og etablere fall på terreng som leder vann bort fra bygget.

kr **Pris for utbedring av rommet**

50 000 - 150 000 kr

TG 2

4. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 1969 og 1982
- Årstall og type kledning: Vegger er kledd med stående panel. Liggende panel på øvre del av gavler. fra 1969 og 1982
- Tilfredsstillende vedlikehold: Ja
- Er det påvist lufting/ventilering: Tegn til normal løsning for ventilering.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Delvis kledning er registrert liggende nær terreng, spiker er slått for dypt, og trevirke er sprukket med punktvis råte. Vindtett sjikt er ikke godt klemt mot bunnsvill, og sikring mot skadedyr er manglende flere steder. Økt risiko for råteskader, varmetap, kondens og følgeskader anses å foreligge. Det anbefales å planlegge utskifting av kledning, vindtett sjikt og tilhørende deler.

1. Avvik/Årsak: Vegger/kledning

1. Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Stedvis har trevirket sprekker og er porøst ved stikking og punktvis er det noe råte. 2. Vindtett sjikt er ikke godt klemt mot bunnsvill. 3. Stedvis manglede sikring mot inntrengning av skadedyr.

Risiko/Konsekvens

1. Dette gir redusert motstandsdyktighet mot vann og øker risiko for ytterligere råteskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon. 2. Dette kan føre til varmetap, kondensdannelser og følgeskader nederst i etasjeskille/vegg. 3. Inntrenging av skadedyr kan føre til følgeskader i lukket konstruksjon

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftinger av kledning, vindtett sjikt og tilhørende deler.

TG 2

5. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Trekarmer
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass og blyglass.
- Årstall: 1969-1982. Ytterdør ca. 2001.

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater samt manglende oppbrett på beslag og stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer er registrert. Dette vurderes å gi økt risiko for vanninntrenging og råte over tid, og varierende funksjon ved åpning/lukking er observert. Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje.

1. Avvik/Årsak: Tilstand og ytre tetting.

Entre, Vaskerom, Stue/gang, Kjøkken, 3 Soverom

1. Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. 2. Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. 3. Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Råte kan oppstå over tid og utbedringer anbefales. 4. Varierende funksjon ved åpning/lukking.

Risiko/Konsekvens

Alder og overnevnte avvik tilsier at vinduer og dører er modne for utskifting. Videre bruk vil gi ytterligere slitasje og skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

TG 2

6. YTTERTAK, UNDERTAK OG TILHØRENDE DELER

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1982
- Tekking: Taksteinimiterte stålplater
- Undertak: Sutakplater med papp over
- Type beslag: Pipebeslag, luftehatter, gradrenner, takrenner med tilbehør
- Inspisert fra: Fra stige på tak

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til taktekking, beslag, lufting, undertak og eventuelle tegn til slitasje, lekkasjer, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens tetthet, levetid og evne til å lede bort vann. Yttertaket er undersøkt fra stige på tak.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Flere originale undertaksplater er registrert løse, og skjolder er registrert innvendig ved skorstein og gjennomføringer. Dette gir økt risiko for utettheter, vanninntrenging og følgeskader. Taksteinimiterte stålplater er registrert med avflassing og rust, flere beslag er registrert å ikke ligge godt ned mot tekking, og punktvis er vann trengt gjennom. Tilstand og alder tilsier at utskifting kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Undertak

Flere av de originale undertaksplatene er løse og gir ikke stabilt underlag for overliggende undertaksbelegg. Stedvis skjolder på innsiden fra loft ved skorstein og gjennomføringer.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for utettheter og vanninntrenging og følgeskader.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold sammen alder tilsier at forventet brukstid har passert og utskifting kan påregnes.

2. Avvik/Årsak: Tekking og beslag

Taksteinimiterte stålplater har avflassing og rust. Flere beslag ligger ikke godt ned mot tekking.

Risiko/Konsekvens

Motstandsdyktighet mot vanninntrengning er redusert og dette gir mulighet for skader i undertak, konstruksjon og loft. Punktvis har vann trengt i gjennom.

Anbefalte tiltak

Tilstand og alder på tekking og undertak med tilhørende deler tilsier at det kan påregnes utskiftning.

TG 2

7. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Delvis tilgjengelig
- Lufting: Annet
- Takkonstruksjon: Annet
- Alder takkonstruksjon: 1969
- Dampsperre: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon adkomst fra utvendig luke og det ble inspisert der det var fremkommelig.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sprekker og noe råte ble registrert i trevirke i takutstikk ved innebygde takrenner og dragere. Stedvis misfarging på undertak ble registrert og tidvis kondens ble indikert som følge av utett eller manglende dampsperre. Stabiliteten i nedre og ytre konstruksjon er redusert og svekkelser kan oppstå. Lokale utskiftninger ved fornying av yttertak og ny tett dampsperre ved innvendige fornyelser kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Trevirke konstruksjon.

Trevirke i takutstikk ved innebyggede takrenner og ved utstikkende dragere har sprekker og noe råte.

Risiko/Konsekvens

Stabiliteten i nedre og ytre del av konstruksjon er redusert og ytterligere svekkelser kan oppstå med værslitasje over tid.

Anbefalte tiltak

Lokale utskiftninger kan påregnes ved fornying av yttertaket.

2. Avvik/Årsak: Loft

Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.

Risiko/Konsekvens

Dette bidrar til svekkelser i undertak og konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Ved innvendige fornyinger så kan det påregnes å montere ny og tett dampsperre mellom loft og oppvarmet rom.

TG 2

8. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Terrasse (tre) Langs kortvegg ved stue og rundt hjørne mot kjøkken.
- Type gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Type rekkverk: Vertikal
- Høyde rekkverk: 93 cm
- Overbygd: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Skjevheter i enkelte pilarer og sprekker og slitasje i trevirke er registrert, og overliggende konstruksjoner er påvirket. Stabiliteten er redusert, ytterligere skjevheter kan oppstå ved videre bruk, motstandsdyktigheten mot vann er redusert og råte kan oppstå over tid. Oppretting og forsterkning av fundamenter og konstruksjon samt overflatebehandling og utskifting av trevirke anbefales.

1. Avvik/Årsak: Stabilitet og slitasje

Enkelte pilarer er skjeve og dette har ført til skjevheter i overliggende konstruksjoner. Deler av trevirket har sprekker og slitasje.

Risiko/Konsekvens

Stabiliteten er redusert og ytterligere skjevheter kan oppstå over tid ved videre bruk. Slitasje på trevirket reduserer motstandsdyktighet mot vann og råte kan oppstå over tid.

Anbefalte tiltak

Oppretting, forsterkning av fundamenter og konstruksjon kan påregnes sammen med overflatebehandling og utskiftinger av trevirke.

9.1 VASKEROM

TG 2

9.1.1 VASKEROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Malte plater
- Himling: Takess
- Ventilasjon: Ingen ventilasjon
- Oppvarming: elektrisk.
- Årstall: 1969

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Oppsummering av bygningsdel: Det er registrert stedvis sprekker og slitasje i vegger, og sammen med alder kan disse ikke anses å være vanntette eller fuktbestandige. Økt risiko for skader på og i vegger ved den fuktbelastningen som normalt oppstår ved bruk av vaskerom foreligger. Rehabilitering kan påregnes.

1. Avvik/Årsak: Vegger

Vegger har stedvis sprekker og slitasje og sammen med alder så kan ikke disse anses å være vanntette og fuktbestandige

Risiko/Konsekvens

Forholdne gir økt risiko for skader på og i vegger ved den fuktbelastningen som normalt oppstår ved bruk av vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering.

TG 2

9.1.2 VASKEROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: På hovedgulv

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet belagt med belegg, og sluk er plassert på hovedgulvet. Det er registrert motfall på deler av gulvet. Fallforholdene er derfor ikke tilfredsstillende, noe som kan medføre risiko for lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Motfall, slitasje og svekkede sveiseskjøter, lav høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør og oppkant med membran under 15 mm er registrert. Risiko for vannansamlinger, økt fuktbelastning, redusert vannsikring og for at vann når tilstøtende rom med fuktskader er til stede. Det anbefales å utbedre fallforhold, sikre høydeforskjell og oppkanthøyde ved dør, samt vurdere rehabilitering.

1. Avvik/Årsak: Det måles motfall på deler av gulv

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

2. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

3. Avvik/Årsak: Synlig oppkant med membran mot dør er under 15 mm

Det registreres at oppkant med membran ved døråpningen er lavere enn 15 mm over ferdig gulv mot dør.

Risiko/Konsekvens

Oppkanten ved dør er en viktig del av våtrommets fuktsikring. Når oppkanten er lavere enn anbefalt, reduseres våtrommets evne til å holde tilbake lekkasje- og sølevann innenfor rommet. Ved vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann trenger ut til tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende oppkanthøyde ved dør for å sikre nødvendig vannsikring av våtrommet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra eksisterende oppbygning og løsning.

4. Avvik/Årsak: Fallforhold og lekkasjesikring.

-Belegg har riper, slitasje i overflaten og svekkelse ved sveiseskjøter. Motstandsdyktighet mot vann er redusert. -Gulvet faller ikke mot sluk og punktvis er det motfall. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dør. -Det er knirk i gulv.

Risiko/Konsekvens

Overnevnte forhold gir redusert sikring mot lekkasjer ut av rommet og mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon og risiko for dette er til stede. Knirk i gulv har ukjent årsak, men gir bevegelser som kan svekke tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Det kan påregnes rehabilitering.

TG 3

9.1.3 VASKEROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Belegg
- Veggmembran: Ukjent
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Det er registrert at våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har overskredet forventet levetid. Tettesjikt og fuktutsatte konstruksjoner har vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon, og risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer er betydelig forhøyet. Det anbefales at full oppgradering planlegges, og inntil dette må våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring av rommet**
250 000 - 350 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Annen målemetode
Plassering: Det var åpent under fra krypkjeller og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke målt fukt eller påvist synlige tegn til lekkasjer. Fuktinnhold i trevirket ble målt til 16 %

TG 2

9.1.4 VASKEROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1969
- Utstyr: Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin

Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av sanitær og rør

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sanitærutstyret er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon vurderes som økt, og drypplekkasjer samt hyppigere vedlikeholds- eller utskiftingsbehov kan oppstå. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting må påregnes ved manglende tilfredsstillende funksjon.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

9.2 BAD

TG 1

9.2.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Våtromsplater
- Himling: MDF-plater tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Oppvarming: Elektrisk gulvvarme
- Årstall: 2016

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

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

TG 2

9.2.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under dusjkabinett

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Flislagt gul uten tilfredsstillende fall til sluk.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen mangler fall 1:100 mot sluk og at topp slukrist ligger 10 mm lavere enn gulvet ved dør, slik at vann ikke ledes til sluk og kan bli stående. Fuktansamling, slitasje og økt skli-fare er påvist. Det anbefales at tilfredsstillende fall etableres mot sluk, at omfang vurderes etter våtrommets oppbygning, og at dusjløsningen kun benyttes med dusjkabinett.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 på hele gulvet

Det registreres at gulvet utenfor dusjsonen ikke har fall på minimum 1:100 mot sluk. Gulvflaten fremstår stedvis tilnærmet flat eller med utilstrekkelig fall for effektiv avrenning.

Risiko/Konsekvens

Når gulvet ikke har minimum fall på 1:100 mot sluk, kan vann bli stående på gulvoverflaten eller få redusert avrenning til sluket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, særlig ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk slik at vann ledes effektivt bort fra gulvflaten. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Topp slukrist ligger 10mm lavere enn gulv ved dør, men fall på gulv er ikke i henhold til krav og bruksvann og lekkasjevann som haver på gulvet vil ikke ledes til sluk.

Risiko/Konsekvens

Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

Anbefalte tiltak

Badet har dusjløsning som ikke gir stor dirkete vannpåkjenning på gulvet og bør ikke brukes uten dusjkabinett.

TG 2

9.2.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Banemembran
- Veggmembran: Våtromsplater
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

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

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av tettesjikt under fliser er ikke fremlagt, og membranen ligger skjult. Usikkerhet og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjon anses å foreligge på grunn av manglende dokumentasjon, selv om undersøkelser ikke viste tegn til lekkasje. Ingen tiltak er nødvendige, men forventet brukstid kan ikke fastslås og antas kortere enn ved fullt dokumentert tettesjikt.

1. Avvik/Årsak: Dokumentasjon

Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt under fliser. Membran har begrenset inspeksjonsmulighet og ligger i hovedsak skjult.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt materialvalg og utførelse. Eventuelle uegnet materiale eller mangelfull utførelse gir risiko for skader i bakenforliggende konstruksjon. Det undersøkelsene som kunne gjøres viste ikke tegn til skader eller lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Ingen tiltak nødvendig, men manglende dokumentasjon gjør at forventet brukstid ikke kan fastslås og kan anses som kortere enn ved fullt dokumentert tettesjikt.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Annen målemetode
Plassering: Det var åpent under fra krypkjeller og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke målt fukt eller påvist synlige tegn til lekkasjer. Fuktinnhold i trevirket ble målt til 16 %

TG 2

9.2.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Servantinnredning, Speilskap, Dusjkabinett, Vegghengt toalett
- Sanitærinstallasjoner: Kraner og avløp
- Rør: Plast og kobber
- Belysning: Innfelte spotter

Utstyr

- Servantinnredning
- Speilskap
- Dusjkabinett
- Vegghengt toalett

Hvordan kontrollen er utført

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

Beskrivelse av sanitær og rør

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert at den innebygde toalettsisternen er plassert i vanntett hulrom eller har tilsvarende sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Usikkerhet rundt fuktsikringen foreligger, og eventuelle manglende sikringer kan føre til skader i skjulte konstruksjoner. Kartlegging og dokumentasjon av fuktsikring bør gjennomføres, eller dokumentasjon bør fremskaffes.

1. Avvik/Årsak: Innebygget toalettsisterne

Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.

Risiko/Konsekvens

Dette gir usikkerhet rundt fuktsikringen. Eventuelle manglende sikring kan føre til skader i skjulte konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Kartlegge og dokumentere fuktsikring, eller eventuelt fremskaffe dokumentasjon.

TG 2

10. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Type: Profilerte fronter
- Overflater: Vegger: Tapet/Fliser; Tak: Takess; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap, Underskap

Utstyr

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Laminatgulv er registrert med knirk/fjøring som har ført til åpne skjøter, og materialet er ikke å anse som fuktbestandig. Sår og merker på innredning er registrert og fuktbestandigheten er redusert. Økt risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk av kjøkken foreligger, og det kan planlegges for vedlikehold og fornyinger.

1. Avvik/Årsak: Redusert fuktbestandighet.

Kjøkken

Laminatgulv har knirk/fjøring som har ført til åpne skjøter i tillegg til at materialet ikke er å anse som fuktbestandig. Sår og merker stedvis på innredning reduserer fuktbestandighet.

Risiko/Konsekvens

Forholdene gir økt risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk av kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan planlegges for vedlikehold og fornyinger.

TG 2

11.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1969
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Soil (støpejern); Plast
- Stoppekran plassering: Krypkjeller
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Nei

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern er registrert, og korrosjon og rust er påvist som alderssymptomer. Risiko for lekkasjer som kan ligge skjult i konstruksjoner er omtalt, og risiko for groing i vannrør samt redusert avrenning i avløpsrør er angitt. Forventet brukstid er ansett som passert, og utskifting kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Alder vann- og avløpsrør

Usikker fremtidig funksjon for vann- og avløpsrør.

Risiko/Konsekvens

Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør øker også med alder på rørene. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.

Anbefalte tiltak

Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges.

TG 2

11.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 1994
- Antall liter: 198
- Plassering: Krypkjeller
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Berederen er over 20 år gammel, og gjenstående brukstid anses som kort. Den er ikke lekkasjesikret, plassert i krypkjeller og har ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp, noe som gir risiko for fuktskader og forsinket oppdagelse av lekkasjer. Det bør planlegges utskiftning, og lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende bør etableres.

1. Avvik/Årsak: Alder og lekkasjesikring

1. Varmtvannsberederen har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon. 2. Berederen er ikke lekkasjesikret.

Risiko/Konsekvens

1. Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges 2. Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Ved eventuelle lekkasjer så kan det oppstå fuktskader i rommet og nærliggende konstruksjoner. Plassering i krypkjeller gjør også at dette ikke nødvendigvis oppdages tidlig.

Anbefalte tiltak

1. Det kan planlegges for utskiftning av varmtvannsbereder. 2. Det bør etableres lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende god løsning.

TG 2

12. VENTILASJON

Nøkkelfakta

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

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert for få ventiler i stuen, manglende avtrekk i vaskerom og manglende tilluft til våtrom, ofte løst med spalte under dør. Konsekvensene er periodisk høy luftfuktighet, redusert inneluftkvalitet og over tid økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å etablere avtrekk i vaskerom, etablere tilluft til begge våtrom og vurdere flere ventiler i stuen.

1. Avvik/Årsak: Redusert ventilasjon/luftutveksling

Det er for få ventiler i stuen i henhold til størrelse og bruk av rommet. Vaskerommet har ikke avtrekk. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

Risiko/Konsekvens

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

Anbefalte tiltak

Etablere avtrekk fra vaskerom, tilluft til begge våtrom og vurdere å montere flere ventiler i stuen.

13. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1969
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Entré
- Antall sikringer: 12
- Dato for sist el-tilsyn: 05.06.2012
- Resultat av el-tilsyn: Tilfredsstillende

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1969
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Montering av stikk bak TV. Utført av Klavestad Installasjon, 24.1.2019
- Samsvarserklæring: Sikringsskap, garasje, veranda. Se beskrivelse på faktura. Utført av Klavestad Installasjon, 11.3.2022
- Samsvarserklæring: Installasjon i bad. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, 29.6.2016

Hvordan kontrollen er utført

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

Oppsummering av bygningsdel:

Mangelfull festing av kabler ble påvist på bad og i kjeller. Bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger kan oppstå, noe som kan føre til varmeutvikling i anlegget og berøringsfare med spenningssatte deler. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll, og at kablene blir festet.

1. Avvik/Årsak: Festing av kabler

Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet på bad og i kjeller.

Risiko/Konsekvens

Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget og at kabler bør festes.

Total: 17 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Grunnmur, fundamentering og drenering

Grunnmur fremstår stabil, men stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling er påvist, som reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk. Det er ikke gjort dreneringstiltak etter byggeår og skjolder og saltutslag er observert i krypkjeller, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for følgeskader. Overflatebehandling av muren bør utføres, og drenering og utvendig fuktsikring bør etableres etter nyere prinsipper.

2 Krypkjeller

Stedvis er undersiden av etasjeskillet utett og plater kan inneholde asbest, punktvis er innsig under mur med saltutslag som gir risiko for varmetap, kondens og råte. Tetting og komplettering av fuktsikring anbefales. Krypkjeller alltid anses som en risikokonstruksjon, da det avhenger av tilstrekkelig helning fra grunnmur og ventilering. Slike rom skal være så tørre som mulig og jevnlig kontroll anbefales.

4 Yttervegger

Delvis kledning er registrert liggende nær terreng, spiker er slått for dypt, og trevirke er sprukket med punktvis råte. Vindtett sjikt er ikke godt klemt mot bunnsvill, og sikring mot skadedyr er manglende flere steder. Økt risiko for råteskader, varmetap, kondens og følgeskader anses å foreligge. Det anbefales å planlegge utskifting av kledning, vindtett sjikt og tilhørende deler.

5 Vinduer og ytterdører

Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater samt manglende oppbrett på beslag og stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer er registrert. Dette vurderes å gi økt risiko for vanninntrenging og råte over tid, og varierende funksjon ved åpning/lukking er observert. Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje.

6 Yttertak, undertak og tilhørende deler

Flere originale undertaksplater er registrert løse, og skjolder er registrert innvendig ved skorstein og gjennomføringer. Dette gir økt risiko for utettheter, vanninntrenging og følgeskader. Taksteinimiterte stålplater er registrert med avflassing og rust, flere beslag er registrert å ikke ligge godt ned mot tekking, og punktvis er vann trengt gjennom. Tilstand og alder tilsier at utskifting kan påregnes.

7 Loft / takkonstruksjon

Sprekker og noe råte ble registrert i trevirke i takutstikk ved innebygde takrenner og dragere. Stedvis misfarging på undertak ble registrert og tidvis kondens ble indikert som følge av utett eller manglende dampsperre. Stabiliteten i nedre og ytre konstruksjon er redusert og svekkelser kan oppstå. Lokale utskiftninger ved fornying av yttertak og ny tett dampsperre ved innvendige fornyelser kan påregnes.

8 Balkonger, verandaer og terrasser

Skjevheter i enkelte pilarer og sprekker og slitasje i trevirke er registrert, og overliggende konstruksjoner er påvirket. Stabiliteten er redusert, ytterligere skjevheter kan oppstå ved videre bruk, motstandsdyktigheten mot vann er redusert og råte kan oppstå over tid. Oppretting og forsterkning av fundamenter og konstruksjon samt overflatebehandling og utskifting av trevirke anbefales.

9.1.1 Vaskerom – Vegger og himlinger

Oppsummering av bygningsdel: Det er registrert stedvis sprekker og slitasje i vegger, og sammen med alder kan disse ikke anses å være vanntette eller fuktbestandige. Økt risiko for skader på og i vegger ved den fuktbelastningen som normalt oppstår ved bruk av vaskerom foreligger. Rehabilitering kan påregnes.

9.1.2 Vaskerom – Gulv

Motfall, slitasje og svekkede sveiseskjøter, lav høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dør og oppkant med membran under 15 mm er registrert. Risiko for vannansamlinger, økt fuktbelastning, redusert vannsikring og for at vann når tilstøtende rom med fuktskader er til stede. Det anbefales å utbedre fallforhold, sikre høydeforskjell og oppkanthøyde ved dør, samt vurdere rehabilitering.

9.1.4 Vaskerom – Sanitær og rør

Sanitærutstyret er vurdert som eldre med begrenset gjenværende bruks- og levetid. Risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon vurderes som økt, og drypplekkasjer samt hyppigere vedlikeholds- eller utskiftingsbehov kan oppstå. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og reparasjon eller utskifting må påregnes ved manglende tilfredsstillende funksjon.

9.2.2 Bad – Gulv

Det er registrert at gulvet utenfor dusjsonen mangler fall 1:100 mot sluk og at topp slukrist ligger 10 mm lavere enn gulvet ved dør, slik at vann ikke ledes til sluk og kan bli stående.
Fuktansamling, slitasje og økt skli-fare er påvist. Det anbefales at tilfredsstillende fall etableres mot sluk, at omfang vurderes etter våtrommets oppbygning, og at dusjløsningen kun benyttes med dusjkabinett.

9.2.3 Bad – Membran og tettesjikt

Dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utførelse av tettesjikt under fliser er ikke fremlagt, og membranen ligger skjult. Usikkerhet og risiko for skader i bakenforliggende konstruksjon anses å foreligge på grunn av manglende dokumentasjon, selv om undersøkelser ikke viste tegn til lekkasje. Ingen tiltak er nødvendige, men forventet brukstid kan ikke fastslås og antas kortere enn ved fullt dokumentert tettesjikt.

9.2.4 Bad – Sanitær og rør

Det er ikke dokumentert at den innebygde toalettsisternen er plassert i vanntett hulrom eller har tilsvarende sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Usikkerhet rundt fuktsikringen foreligger, og eventuelle manglende sikringer kan føre til skader i skjulte konstruksjoner. Kartlegging og dokumentasjon av fuktsikring bør gjennomføres, eller dokumentasjon bør fremskaffes.

10 Kjøkken

Laminatgulv er registrert med knirk/fjøring som har ført til åpne skjøter, og materialet er ikke å anse som fuktbestandig. Sår og merker på innredning er registrert og fuktbestandigheten er redusert. Økt risiko for fuktskader ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk av kjøkken foreligger, og det kan planlegges for vedlikehold og fornyinger.

11.1 VVS-installasjoner

Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern er registrert, og korrosjon og rust er påvist som alderssymptomer. Risiko for lekkasjer som kan ligge skjult i konstruksjoner er omtalt, og risiko for groing i vannrør samt redusert avrenning i avløpsrør er angitt. Forventet brukstid er ansett som passert, og utskifting kan planlegges.

11.2 Varmtvannsbereder

Berederen er over 20 år gammel, og gjenstående brukstid anses som kort. Den er ikke lekkasjesikret, plassert i krypkjeller og har ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp, noe som gir risiko for fuktskader og forsinket oppdagelse av lekkasjer. Det bør planlegges utskiftning, og lekkasjesikring med automatisk lekkasjestopper eller tilsvarende bør etableres.

12 Ventilasjon

Det er registrert for få ventiler i stuen, manglende avtrekk i vaskerom og manglende tilluft til våtrom, ofte løst med spalte under dør. Konsekvensene er periodisk høy luftfuktighet, redusert inneluftkvalitet og over tid økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å etablere avtrekk i vaskerom, etablere tilluft til begge våtrom og vurdere flere ventiler i stuen.

Total: 2 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

3 Terrengforhold

Det er registrert manglende fall og mulighet for vannansamling ved muren. Forholdene vurderes å bidra til innsig av vann i krypkjeller, og ved drenering anbefales fylling med drenerende masser og etablering av fall. Overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger mot grunnmur og drenering.

9.1.3 Vaskerom – Membran og tettesjikt

Det er registrert at våtromsløsningen er oppført før år 2000 og har overskredet forventet levetid. Tettesjikt og fuktutsatte konstruksjoner har vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon, og risiko for skjulte fuktskader og lekkasjer er betydelig forhøyet. Det anbefales at full oppgradering planlegges, og inntil dette må våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

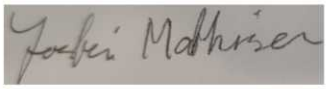
Om takstmann

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



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

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



13/08/2026

Lyngveien 13

Nabolaget Borgenhaugen-Hafslund - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 2.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Iseveien Senter, Sarpsborg	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hafslund skole i Hafslunds gate Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	15 min
Kiwi Borgenhaugen	19 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	10 min
Apotek 1 Iseveien	14 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Hafslund barne- og ungdomsskole	8 min
Mobakken idrettsplass	12 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min
Spenst Skjebergsenteret	22 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

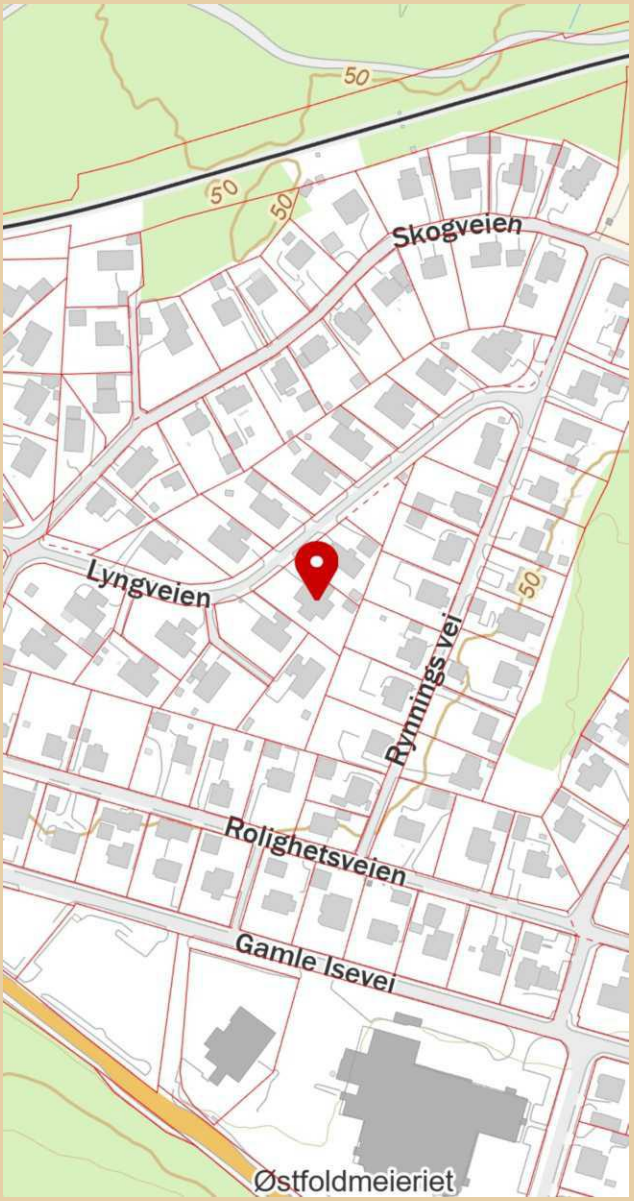
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Lyngveien 13

Nabolaget Borgenhaugen-Hafslund - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 2.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Iseveien Senter, Sarpsborg	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hafslund skole i Hafslunds gate Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	15 min
Kiwi Borgenhaugen	19 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	10 min
Apotek 1 Iseveien	14 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Hafslund barne- og ungdomsskole	8 min
Mobakken idrettsplass	12 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min
Spenst Skjebergsenteret	22 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

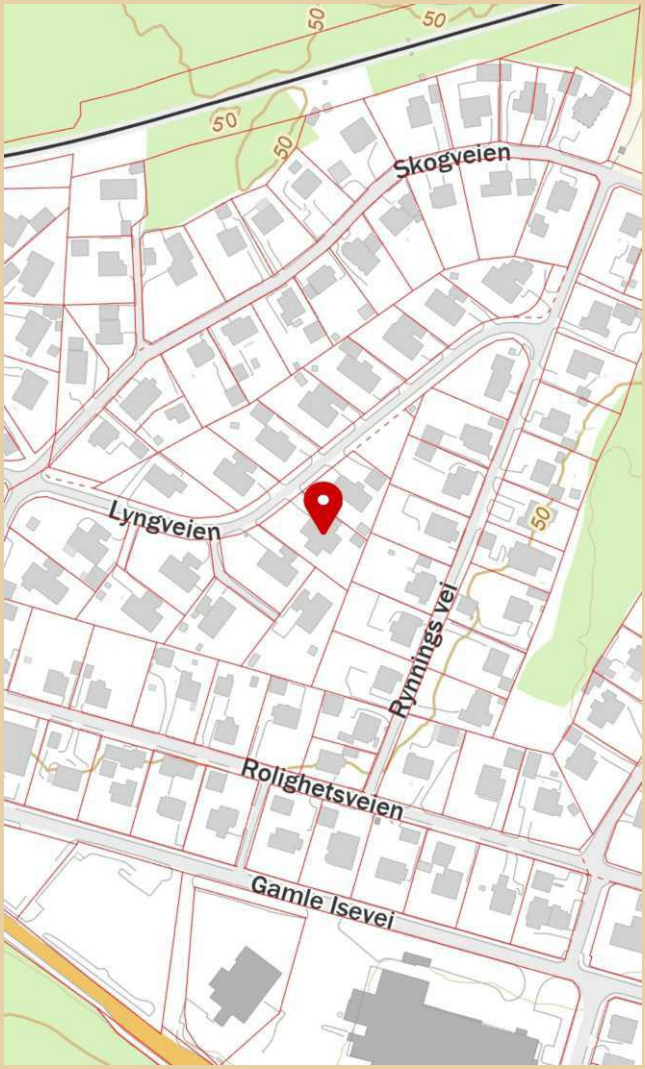
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Lyngveien 13

Nabolaget Borgenhaugen-Hafslund - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 2.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Iseveien Senter, Sarpsborg	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hafslund skole i Hafslunds gate Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

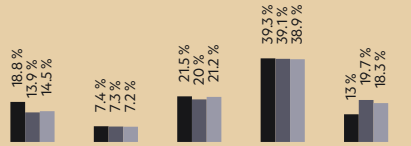
BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 79 barn	13 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	20 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	15 min
Kiwi Borgenhaugen	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Borgenhaugen-Hafslund	1 032	406
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 63/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hafslund barne- og ungdomsskole	8 min
Mobakken idrettsplass	12 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min
Spenst Skjebergsenteret	22 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

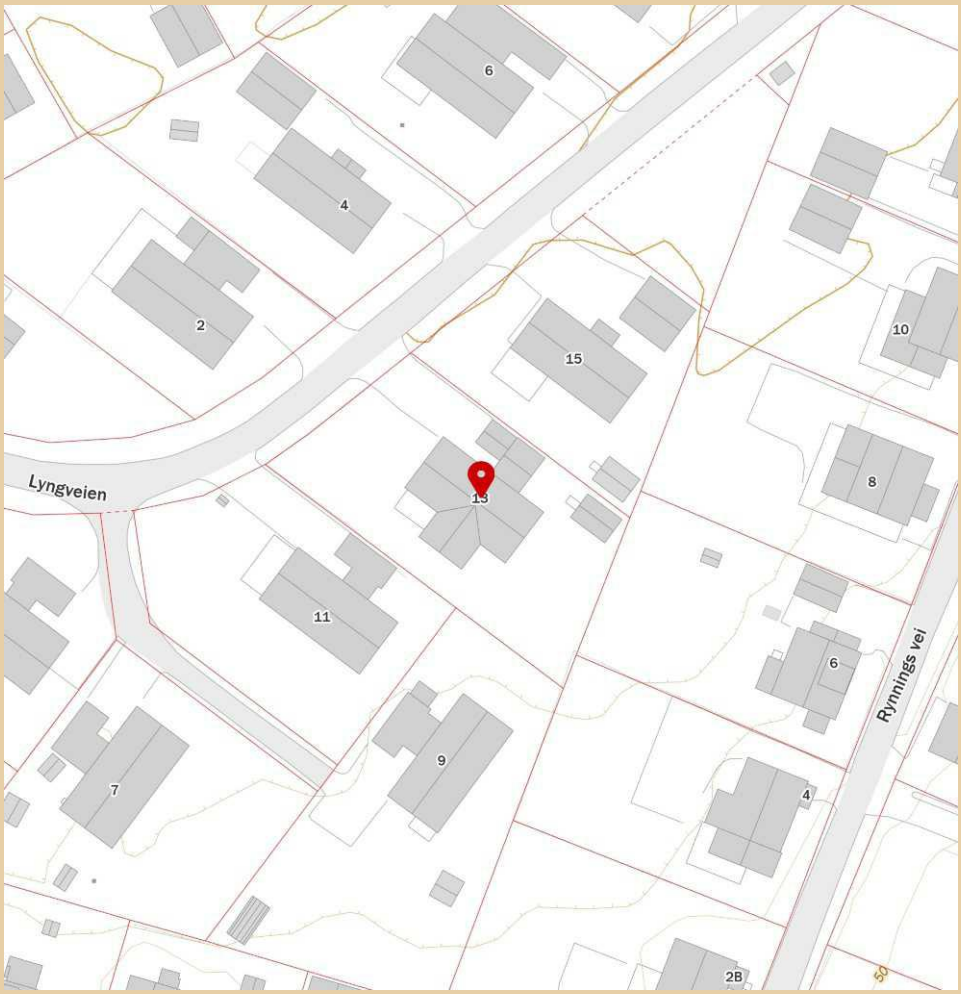
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 85/100



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

enova

Energiattest



Adresse **Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332718**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15673486**
Gårdsnummer **1048**	Bruksnummer **436**
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 **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **131,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **268,54 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **276,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 244 kWh**

Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN

Detaljering

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

Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

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

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1048/436
Adresse: Lyngveien 13
Dato: 16.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.07.2026 10:25

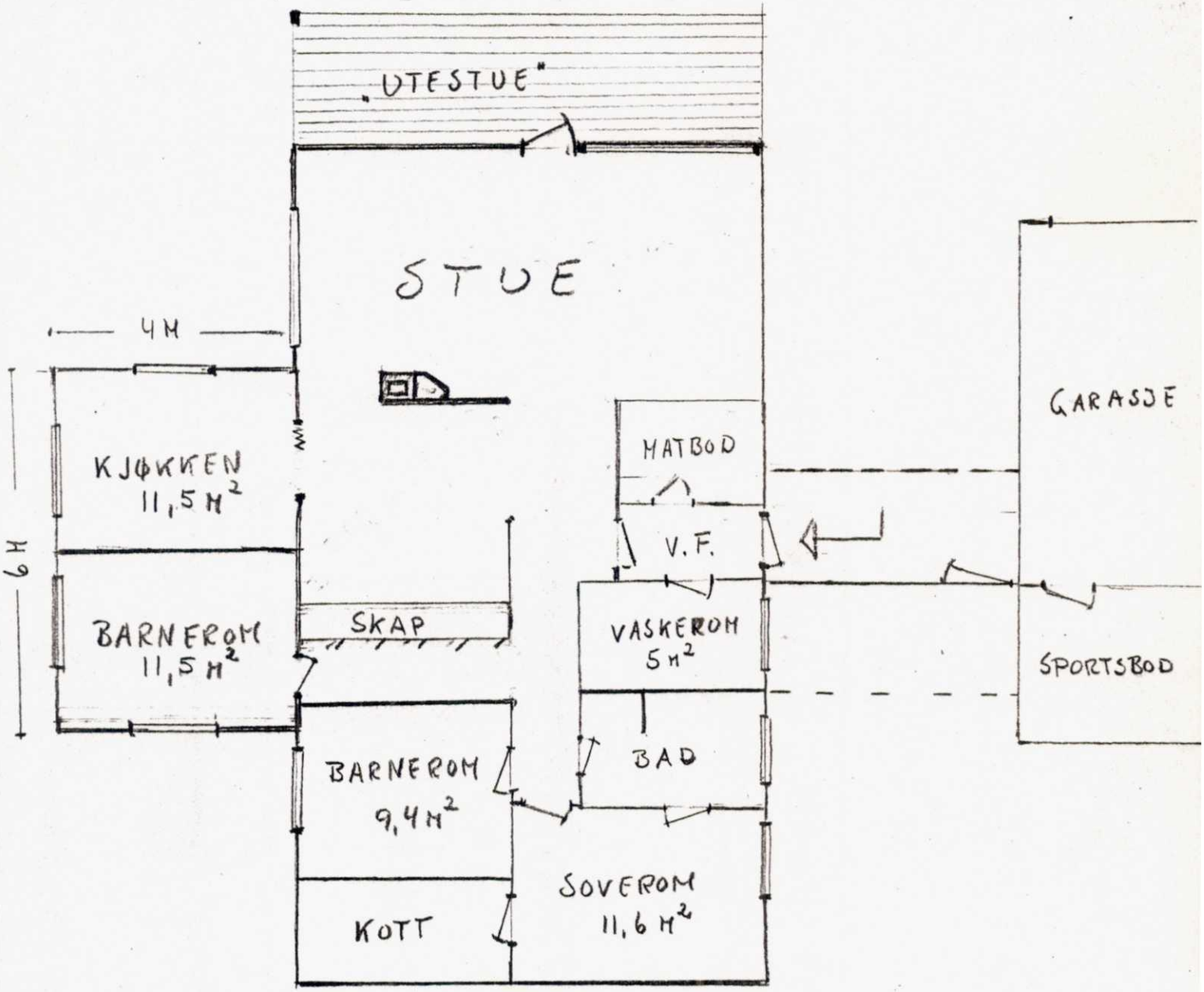
Eiendom 3105-1048/436

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Lyngveien 13	1738 Borgenhaugen

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Isebakke Solveig Lyngveien 13 1738 Borgenhaugen	140148	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Isebakke Solveig Lyngveien 13 1738 Borgenhaugen	140148	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

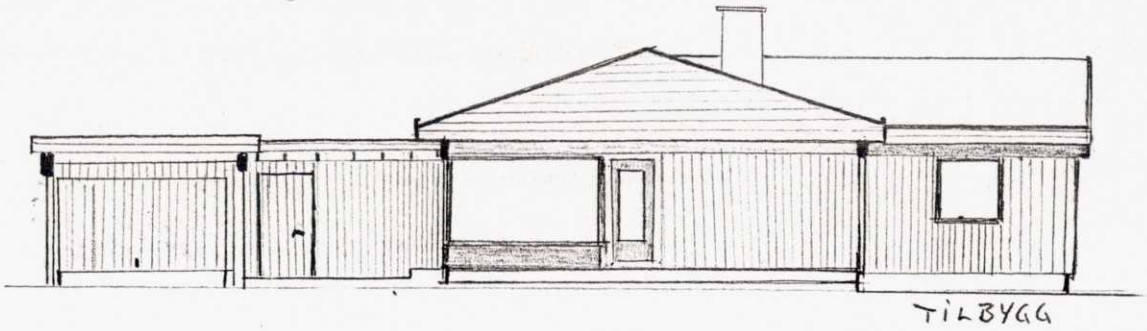


MÅL 1:100

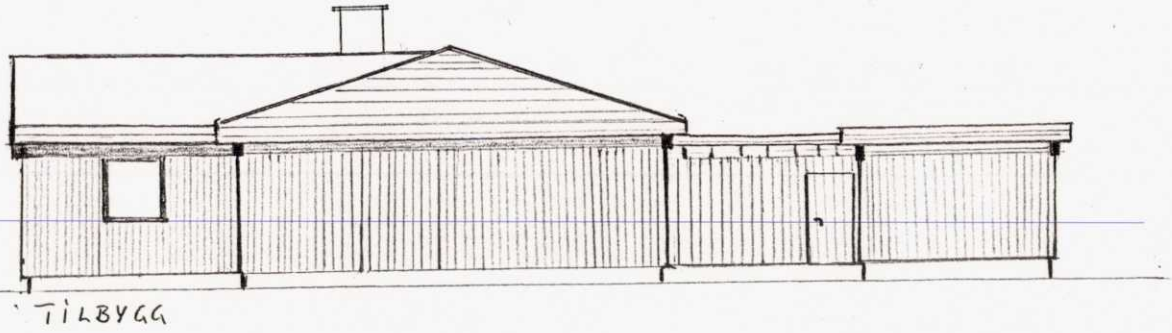
TILBYGG:
4.6 M (UTVENDIG MÅL)

ANDERS ISEBAKKE.
LYNGVN. 13
1740 BØRGENHAUGEN

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
2/2 1982. Sak nr 25/82



GAVLFASADE, STUESIDE

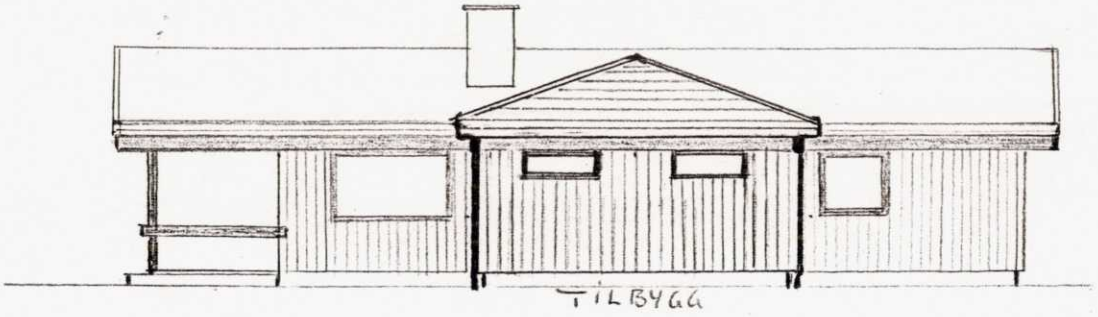


Godkjent. Skjåberg Bygningsråd
2/2 1982 Sak nr. 25/82

GAVLFASADE, SOVEROMSIDE

Lyngvn. 13, 1740 Borgenhaugen

MÅL 1:100



LANGFASADE, KJØKKENSIDE

MÅL 1:100

Lyngveien 13, 1740 Borgenhaugen

Godkjent Sarpsborg Byggningsråd
2/2 1982 Sak nr 25/82

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

Utskriftsdato: 16.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	436	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 054 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 367 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal 1 051 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 42 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 054 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Kulturmiljø_28 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

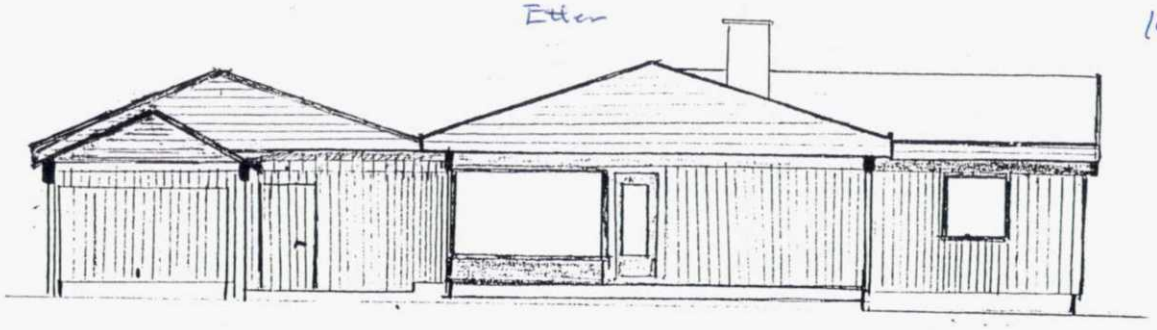
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26006
Navn	Østre linje - Torggata
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.03.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1629/26006%20Bestemmelser%2C%20datert%2031.03.1971.pdf
Delarealer	**Delareal** 30 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 1 024 m^2 **Formål** Boliger

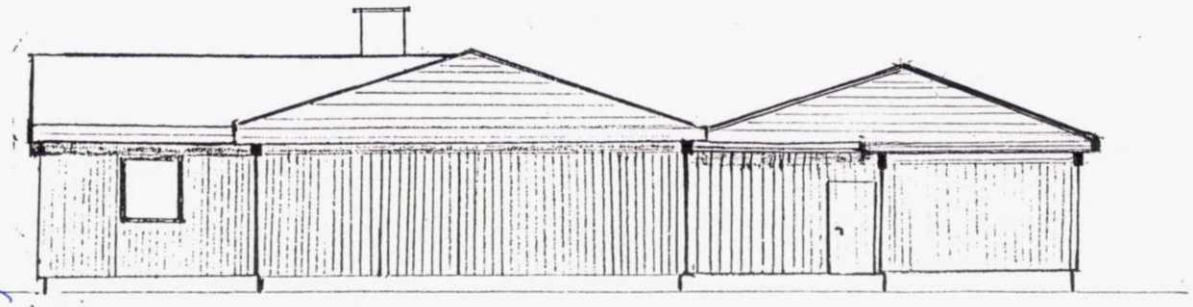
Etter

1048/436.



GAVLFASADE, STUESIDE

Nytt tak på garasje
(tiltak unntatt meldeing).

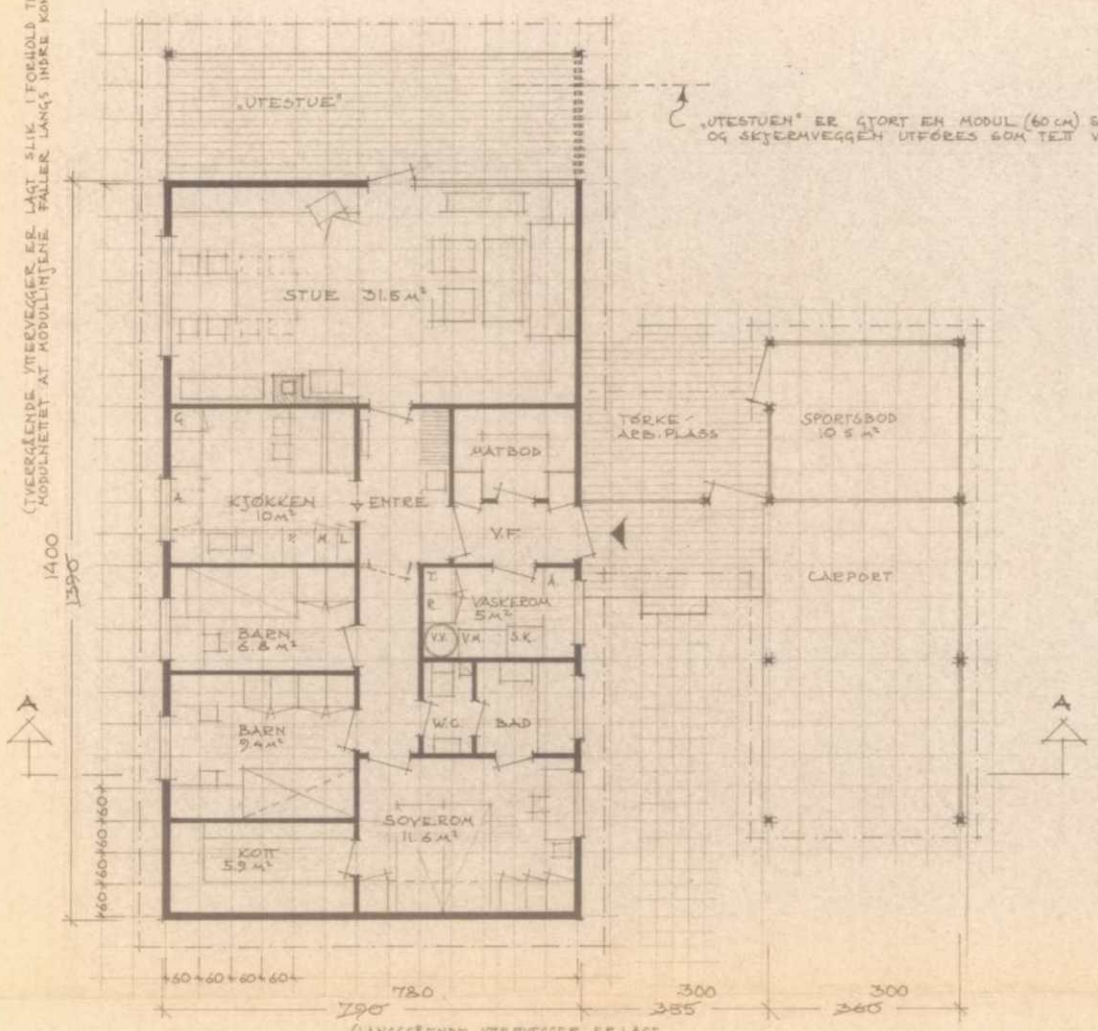


Godkjent i byggesaksutvalget
2/2 1982. Sak nr. 25/82

GAVLFASADE, SOVEROMSIDE

Lyngvn. 13, 1740 Borgenhaugen

MÅL 1:100

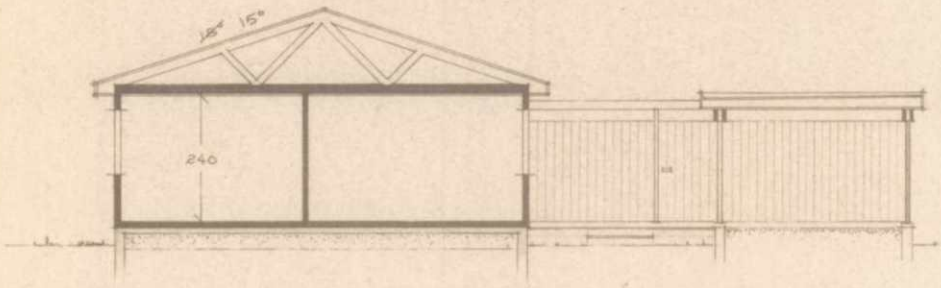


PLAN 1. ETG

MÅLSETTING PÅ PLAN ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL
——— : ——— SNITT —·— NETTO MÅL

NETTO LEIEAREAL :

INNV. HOVEDMÅL	(7.65 × 13.65) m²	104.42 m²
FRADRAG FOR MATBOD OG V.F.	(2.4 × 3.0) " "	7.20 "
——— : ——— VASKEROM	(3.0 × 1.92) " "	5.76 "
——— : ——— KOTT	(3.6 × 1.8) " "	6.48 " + 19.44 "
		84.98 m²



SNITT A-A

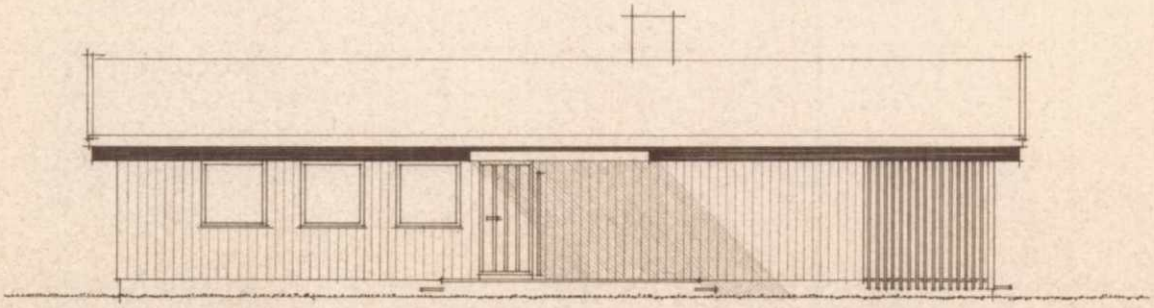
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
9/5 1968. Sak nr. 92/68.
Yngvar Johansen.

NB! RETTET APRIL 1968
KORREKSJONENE ER UTFØRT I SAMSVAR MED TEGNINGER FOR UTFØRELSE

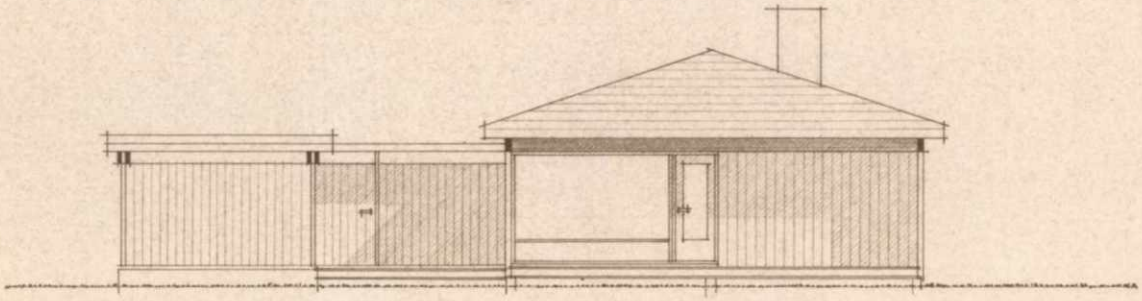
TYPEHUS LYNGVEGEN * HAFSLUND, SKJEBERG

PLAN OG SNITT
TEGN. 15/11-67
MÅL 1:100
ERIK RINGDALEN, ARKITEKT MNAL
TUNEV. 90, GRØLUM PR. GREÅKER, TLF. SARPSBORG 55197.

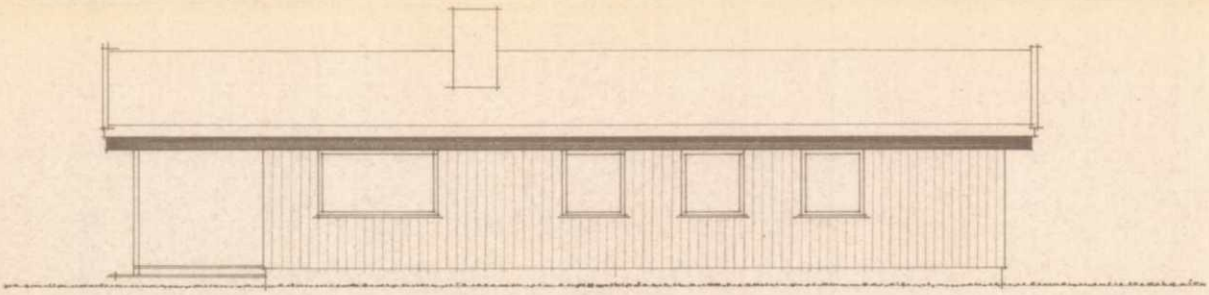
2



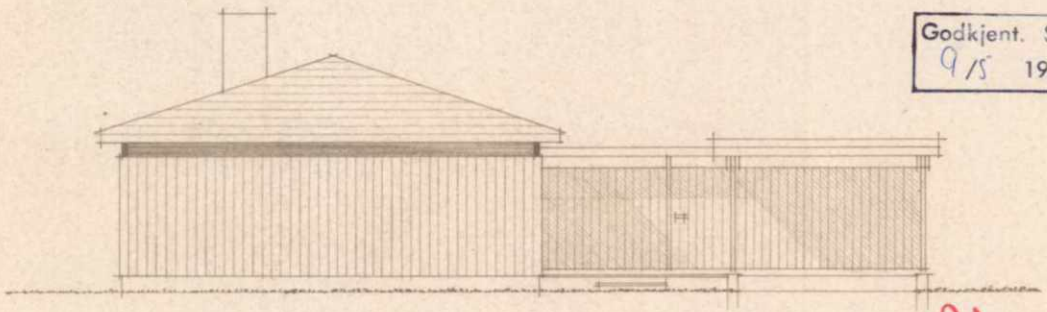
LANGFASADE, HOVEDINNGANGSSIDE



GAVLFASADE, STUESIDE



LANGFASADE, KJØKKENSIDE



GAVLFASADE, SOVEROMSSIDE

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
9/5 1968. Sak nr. 92/68

Yngvar Johansen

NB! TEGNINGER FOR UTFØRELSE ER ENDRET NOE I FORHOLD TIL BYGGEMELDINGSTEGNINGER. ANG. ENDRINGER KFR. TEGN. NR 2.

TYPEHUS LYNGVEGEN * HAFSLUND, SKJEBERG

FASADER

MÅL 1:100

TEGN. 13/12-67 ERIK RINGDALEN, ARKITEKT MNAL
TUNEV. 90, GRÅLUM PR. GREÅKER, TLF. SARPSBORG 55197.

3

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Utskriftsdato: 16.07.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	436	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10032818	170	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	23

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.07.2026 10:25

Eiendom 3105-1048/436

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	15.10.1984	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	1054,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1048	Beregnet areal	1054	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	436	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Lyngveien 13	1738 Borgenhaugen	Vollberg	Borgen	Hafslund

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.12.1984	Kart- og delingsforretning	3105-1048/1	Avgiver	-1054,5
		3105-1048/436	Mottaker	1054,5
01.01.2020	Omnummerering	3105-1048/436	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1048/436	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	18293080			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.06.2001	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	09.07.2001	Areal, annet (bruk/brutto)	13/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	13/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	13/0	13/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	15673486			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	145/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.07.1969	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	145/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	145	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

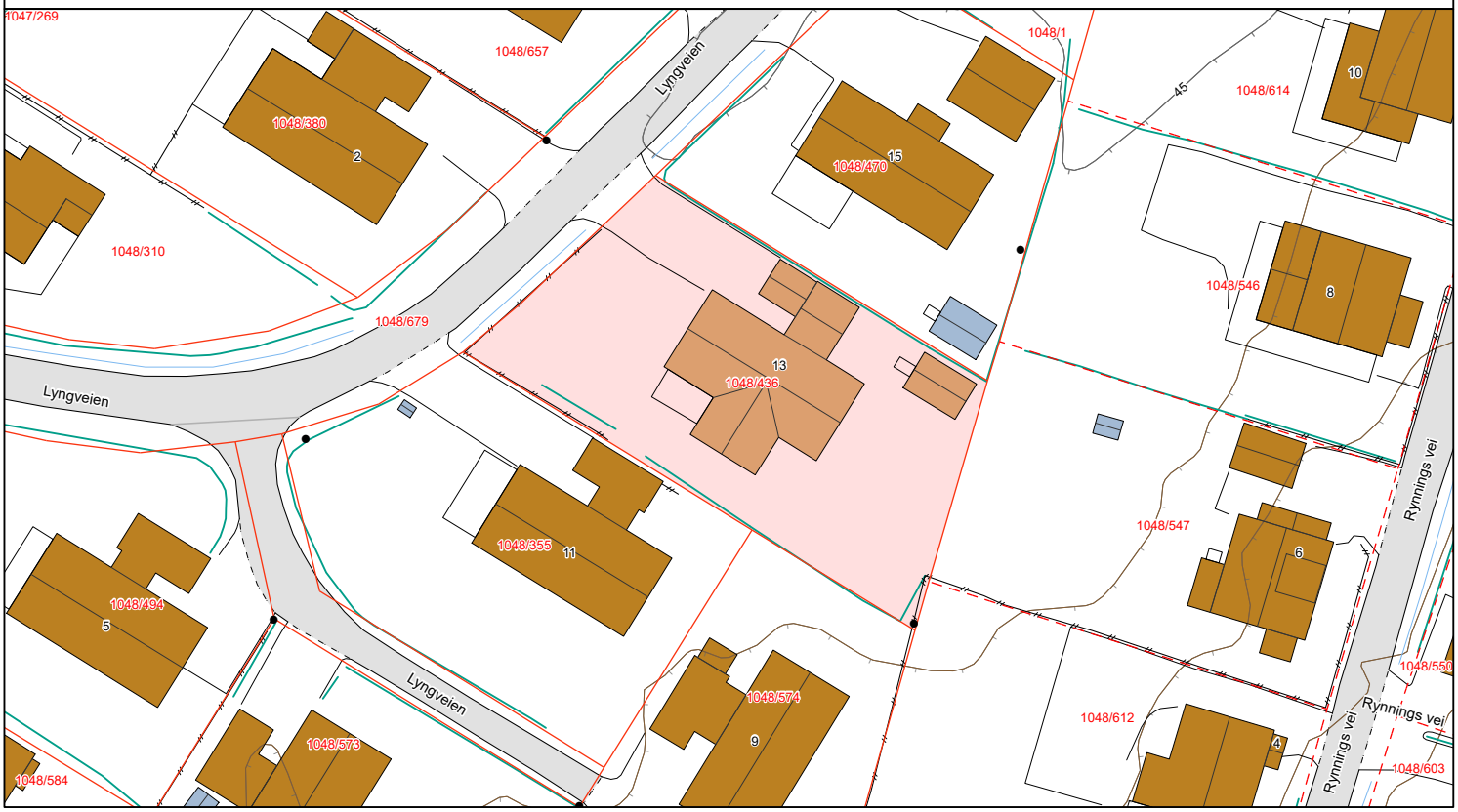
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	145/0	0/0	145/0

Oversiktskart

Adresse: **Lyngveien 13, 1738 Borgenhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1048/436/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1054 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.07.2026

N



Matrikkelkart

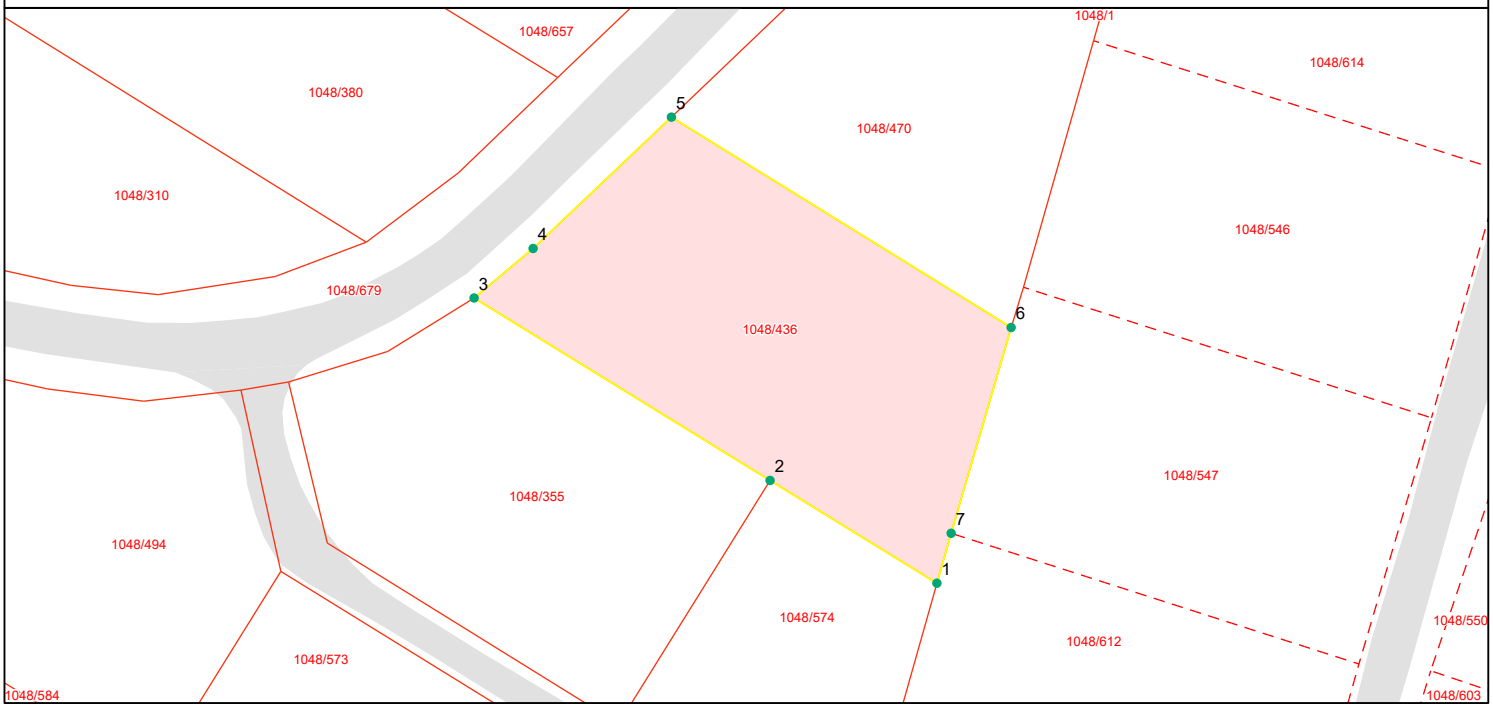
Adresse: **Lyngveien 13, 1738 Borgenhaugen**
Gnr/Bnr: **3105/1048/436/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1054 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.07.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1054 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572445.27	622635.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	18.3	0
2	6572454.88	622620.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	32.49	0
3	6572471.94	622592.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	7.2	0
4	6572476.57	622597.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	17.82	0
5	6572488.85	622610.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	37.33	0
6	6572469.18	622642.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	20.05	0
7	6572449.94	622636.96	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	4.86	0

Utskriftsdato: 16.07.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	436	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 164,70 kr
Eiendomsskatt	6 442,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	3 166,48 kr
Sum	**18 009,43 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%	11.5 m3	26.94	1/1	0 %	309,79 kr	309,77 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	11.5 m3	44.92	1/1	0 %	516,64 kr	516,64 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1789500 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 442,00 kr	3 221,00 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%	-14 m3	26.94	1/1	0 %	-377,13 kr	-377,13 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-14 m3	41.70	1/1	0 %	-628,95 kr	-628,95 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	23 m3	24.32	1/1	0 %	559,42 kr	279,70 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	23 m3	46.66	1/1	0 %	1 073,08 kr	536,54 kr
Forbruk vann i fjor	15%	11.5 m3	24.78	1/1	0 %	285,00 kr	284,99 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	11.5 m3	41.33	1/1	0 %	475,31 kr	475,31 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-14 m3	24.78	1/1	0 %	-346,95 kr	-346,95 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-14 m3	41.33	1/1	0 %	-578,63 kr	-578,63 kr
					Sum	**17 719,58 kr**	**8 687,30 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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1048/436		
Utskriftsdato	16.07.2026	**Antall datasett**	52

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

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

3 Berørte datasett

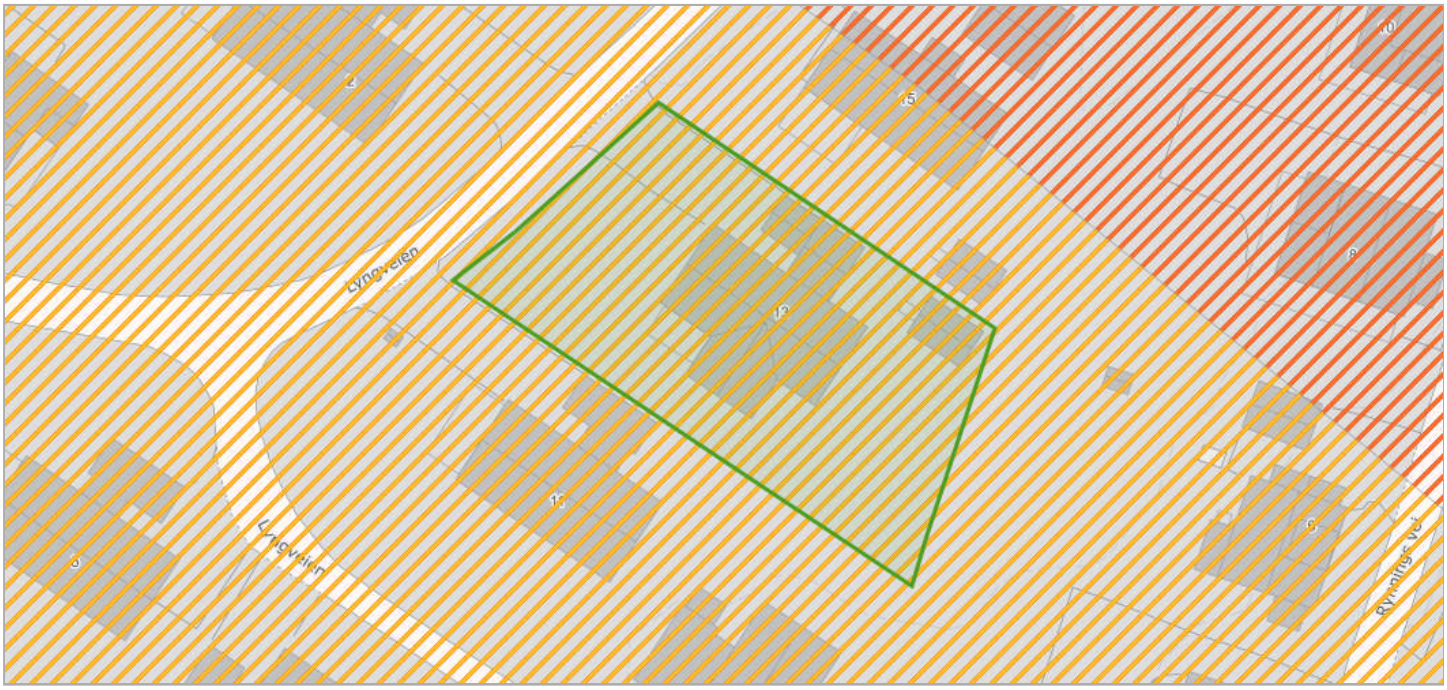
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

49 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- 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)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- 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
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK 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 HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)

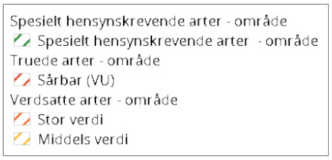
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Arter av nasjonal forvaltningsinteresse' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

Tegnforklaring

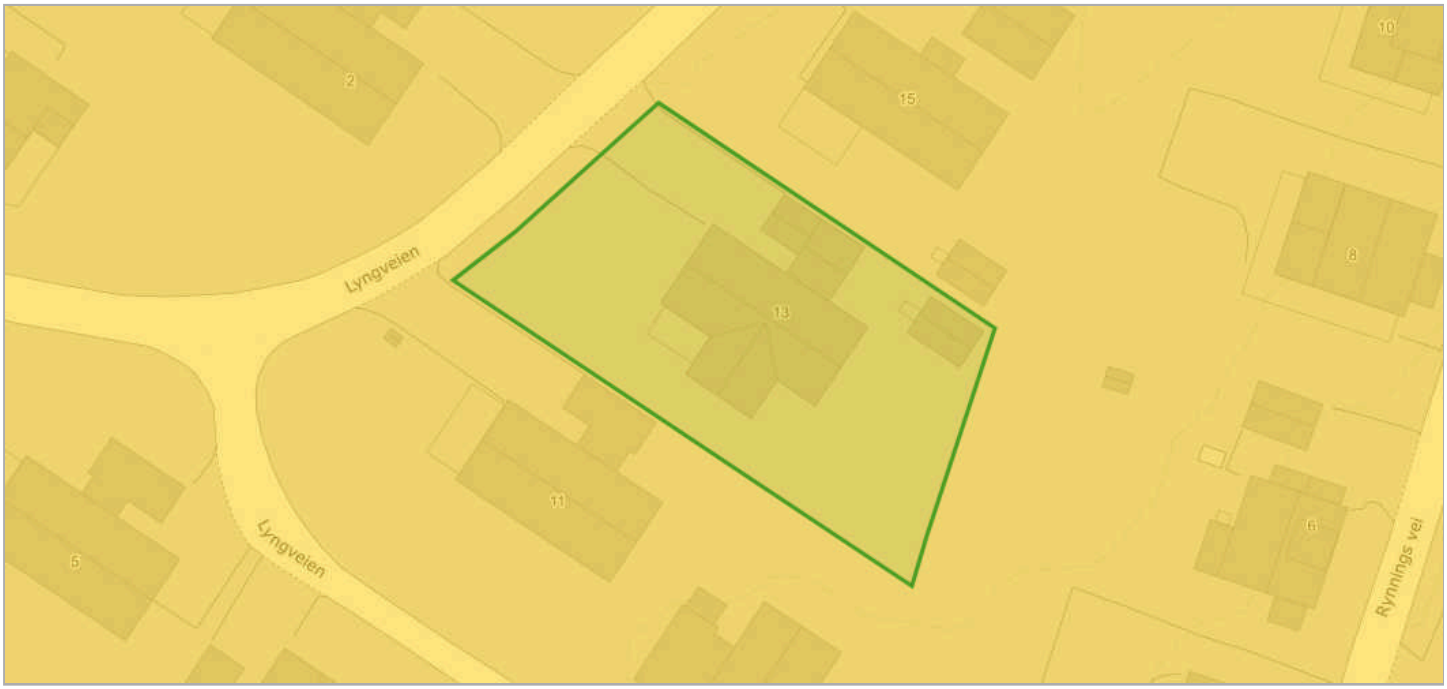


Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
pattedyr	11.164605_59.261187_47969	piggsvin	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.164605_59.261187_47969)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.07.2026



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	15.07.2026



Om datasettet

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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

Utskriftsdato: 16.07.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1048	Bruksnr.	436	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26856632	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	15673486	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Pelletsovn	Calimax Zandor Pellets
	Vedovn	Handøl	Handøl

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
10.02.2023	Tilsyn	03.06.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26856632

BruksenhetId	26893044	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	18293080	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lyngveien 13, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26893044.

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.

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:
Lyngveien 13, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1048, Bnr. 436, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Odd Martin Heltorp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844

E-post: odd-martin.heltorp@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.
