PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ENGGATA 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

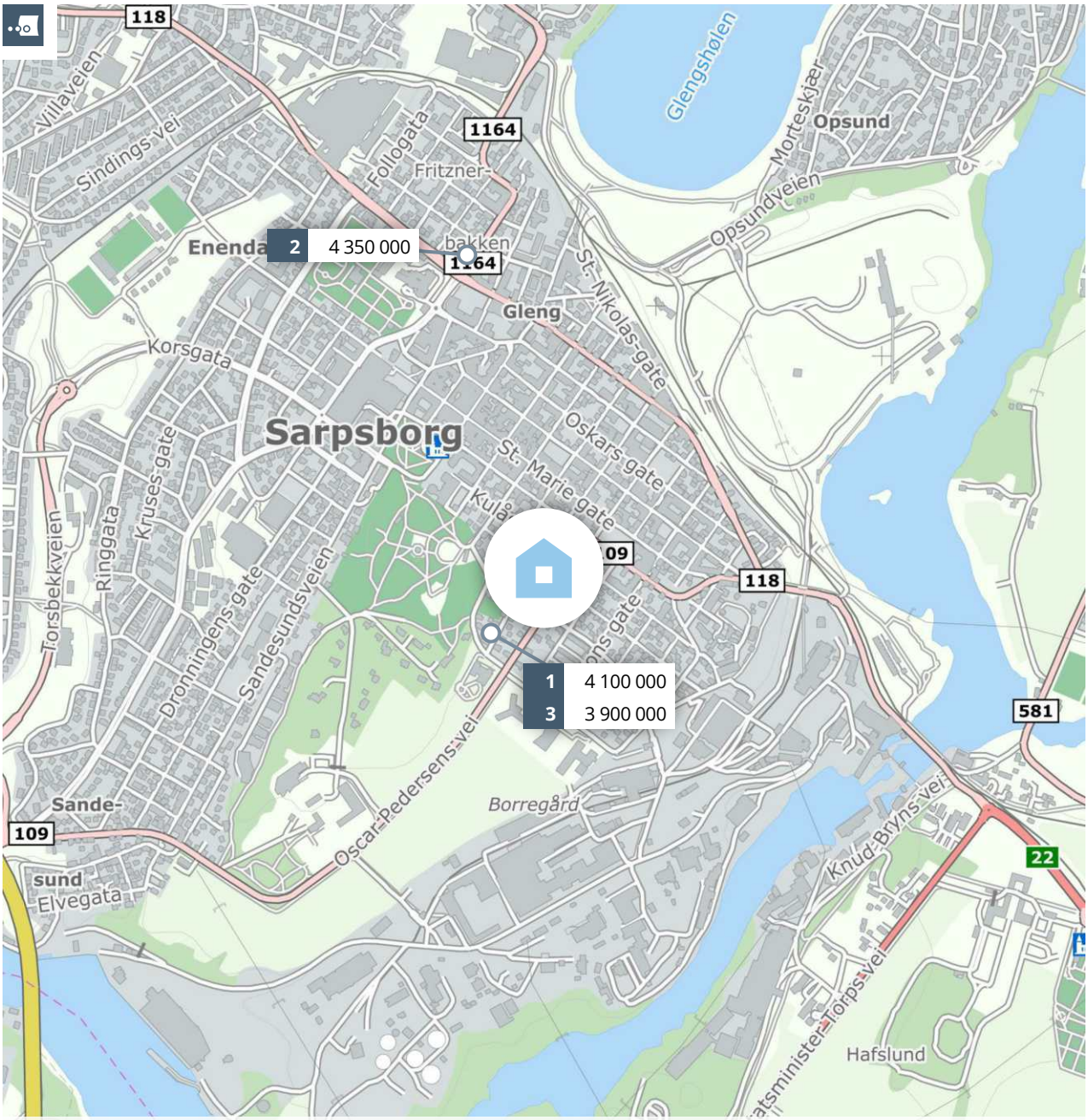
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ENGGATA 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 14.04.2025

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

Enggata 39, 1721 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1899

GNR 1 BNR 605 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS FRANKRIKE

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	23 457
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	162 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						474 m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

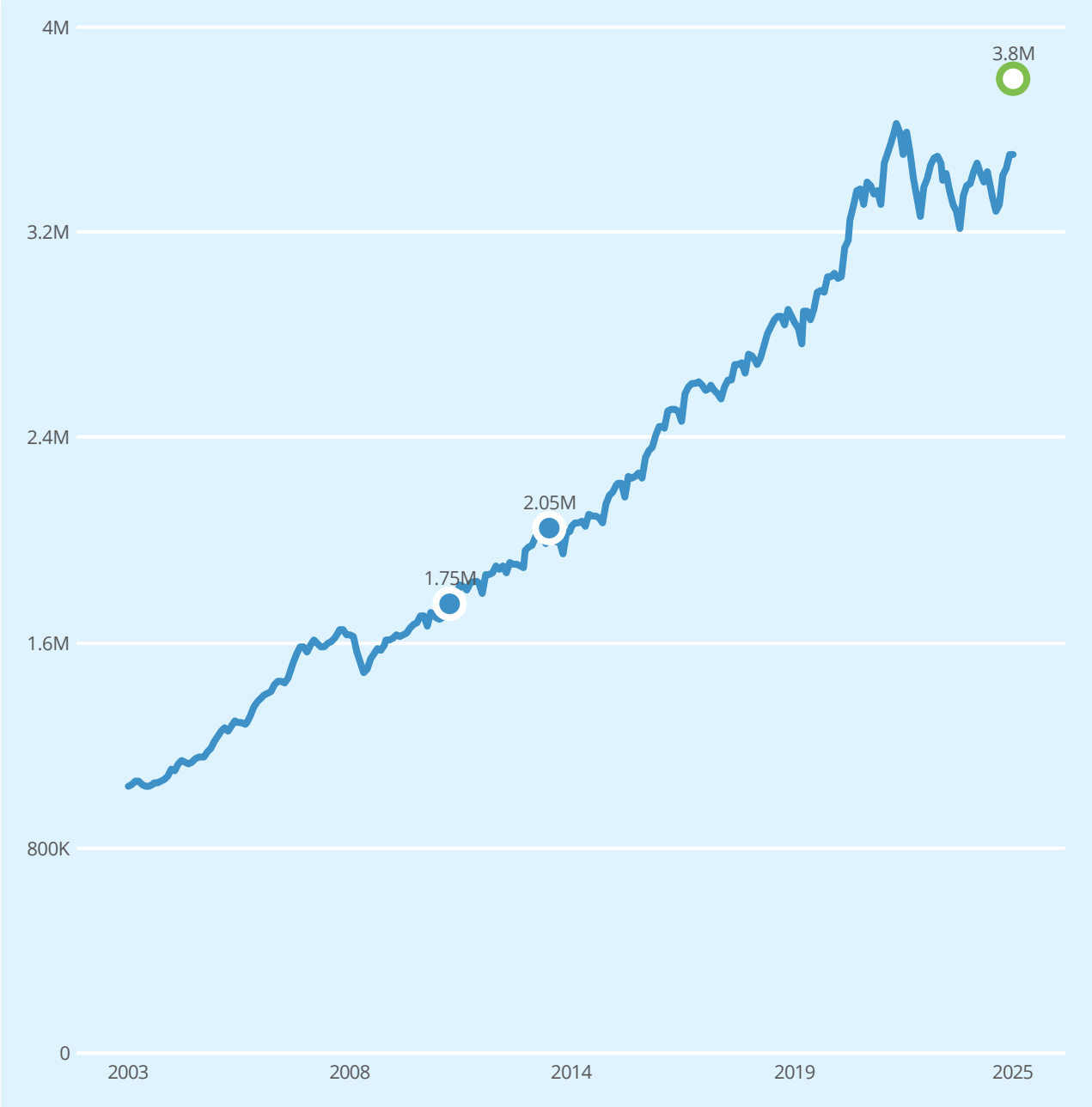
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nansens gate 27 128 m²	1935	682 m²	3 sov	09.01.2023	3 800 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**32 031**
2	Roald Amundsens gate 13 158 m²	1905	537 m²	3 sov	29.09.2021	4 490 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**27 532**
3	Nansens gate 27 128 m²	1935	682 m²	3 sov	12.10.2023	4 200 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**30 469**

Detter en en tidligere tomannsbolig som er gjort om til en enebolig. Boligen går over 2 etasjer med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad. Sentral beliggenhet med kort vei til det meste . Boligen har noe behov for oppgradering med unntak av kjøkkenet. Alle vinduer er byttet ut i nyere tid.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.05.2013	16.08.2013	06.09.2013	2 100 000	2 050 000	0	2 050 000
26.11.2010	17.02.2011	02.05.2011	1 850 000	1 750 000	0	1 750 000

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

72
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 378 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

94
eneboliger solgt

4.6M
4.5M
4 336 000 Prisantydning i snitt
4 245 000 Salgspris i snitt
4.1M

Solgt i snitt i løpet av
117
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

29 371 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

26 756 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

23 457 Enggata 39 Totalpris 3 800 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Enggata 39
1721 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 11/04/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 605
Hjemmelshaver:	Abdullah Thaher Jano
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	473,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	56 707,83 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1899

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring . Bolig bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Abdullah Thaher Jano
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt med grus og plenarealer samt noe varierende beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker og betong og ligger hovedsakelig under terreng. Dels kjeller og dels utilgjengelig krypkjeller under boligen. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde isolasjon er ukjent. Deler av eldre vegger ofte begrenset isolert. Vegger er kledd med liggende panel. Det opplyses om etterisolering og ny kledning i 2022. Vinduer i 1.etg og 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2022 med unntak av ett som er fra 2011. Ytterdør antatt fra 2022. Valmtak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det har blitt utført større utvendige fornyinger utvendig i 2022 med kledning, de fleste vinduer og taktekking. Det er påvist enkelte ufagmessige detaljer. Nyere kjøkken innvendig og to eldre våtrom. Våtrommene er modne for rehabilitering. Øvrige rom har varierende alder og tilstand hvor det kan planlegges enkelte fornyinger.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket peis og lukket vedovn.
-Luft til luft varmepumpe fra 2011.
-Varmekabler på bad/vaskerom 1.etg.

BRANNSIKKERHET:
-Ingen røykvarslere montert i 1.etg. Skal være minst en i hver etasje.
-Brannslukningsapparat eller annet slukkeutstyr ikke lokalisert i boligen.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ: tapet, takess, laminat
KJØKKEN: tapet, takess, laminat
STUE: tapet, takess, laminat
GANG: tapet, takess, laminat
BAD/VASKEROM: fliser/panel, panel, fliser
BOD: mdf-plater, takess, laminat

2.etg:
STUE/TRAPP: tapet, takess, laminat
GANG/GARDEROBE: tapet, malte trefiberplater, laminat
BAD: vinyltapet, panel, fliser
3 SOVEROM: tapet/panel, takess/panel, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder, utførelse og tilstand.
-Stedvis krøller og løs tapet. Stedvis heng og misfarging i himlinger.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv. Stedvis åpne skjøter og avskallinger.

TRAPP:
-Lakkert furutrapp med forskriftsmessig rekkverk og håndløpere.
-Det er ikke barnesikring under trinn og avstand mellom disse er større enn 10cm.
-Trappen har overflateslitasje og knirk.

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

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier og byggesaksdokumenter opplyser om:

1934:
-Påbygg og endring av takkonstruksjon til valmtak som i dag.

1937:
-Utgraving av kjeller under deler av huset.

1999:
-Bruksendring fra tomannsbolig til enebolig.

2022:
-Etterisolering og ny kledning på yttervegger samt utskiftning av vinduer og ytterdør. Beskrivelse fra Extra House AS og Rn Bygg Robin Nilsen fremvist.
-Skiftet taktekking. Beskrivelse fra Extra House AS og Rn Bygg Robin Nilsen fremvist.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	85				78	7
2.Etasje	77				77	
SUM BYGNING	162				155	7
SUM BRA	162					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

1.ETASJE: entré, kjøkken, stue/trapp, gang, bad/vaskerom, bod.
2.ETASJE: trapp/stue, gang/garderobe, bad, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,08-2,39 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,37-2,58 meter.

KJELLER:
-Takhøyde er under 1,90 meter og arealet medregnes ikke i BRA.

ANDRE BYGNINGER:
-Deler av uthuset har for lav takhøyde til å medregnes i BRA.
-Dels åpen carport medregnes ikke i BRA.

©mstr.no

www.bmtf.no

GARASJE / UTHUS:

UTHUS:
-Enkelt konstruert uthus med uisolerte vegger som er kledd med tømmermannspanel. Pultak konstruert i tre og eldre dører.
-Alder- og værslitasje tilsier at det kan påregnes vedlikehold og fornyinger.

CARPORT:
-Yttervegger konstruert i tre. Kledd med tømmermanspanel. Saltak konstruert i tre.
-Alder- og værslitasje tilsier at det kan påregnes vedlikehold og fornyinger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

11/04/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker og betong og ligger hovedsakelig under terreng. Dels kjeller og dels utilgjengelig krypkjeller under boligen.

Merknader:
-Ved kjellernedgang er det synlig sprekker etter jordtrykk og der grunnmur ikke er dekket av beslag så er det synlig sprukket i spekking samt tegn til at bygget har vært i bevegelse. Motstandsdyktighet mot vanninntrenging er redusert.
-Steder med sprekker og tegn til bevegelser bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer.
-Store deler av muren er dekket av beslag og dette begrenser inspeksjonsmulighet. Der det er synlig grunnmursplast så ikke denne tett. Det virker ikke til å være utført tiltak med drenering og utvendig fuktsikring i senere tid og innvendige avflassing, saltutslag og skjolder indikerer ytre fuktbelastning.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det virker til å være krypkjeller under deler av bygningen og denne er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:
-Terrengfall, ytre fuktsikring/drenering og ventilering er ikke ikke tilfredsstillende og dette bidrar ofte til fuktskader i krypkjellere som er spesielt utsatt for slike problemer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel, jordmasser og asfalt inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner hvor mengde isolasjon er ukjent. Deler av eldre vegger ofte begrenset isolert. Vegger er kledd med liggende panel. Det opplyses at fjerning av eldre eternittplater, etterisolering og ny kledning ble utført i 2022.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt langs hele bygget. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-I overgang vegg/etasjeskille og grunnmur er det varierende og dels mangelfull tetting slik at varmetap og kondens kan oppstå.
-Der musebånd er synlig så ligger ikke disse tett mot kledning og risiko for inntrengning av skadedyr er til stede.
-Kledning har noen vridninger, utstikkende spiker og spiker som går dypt inn i bordene samt at deler ligger nære terreng. Forholdene vil gi større fuktbelastning enn anbefalt og hyppigere behov for vedlikehold.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Eldre vinduer og dør til kjeller og eldre inngangsdør til vaskerom.
Vinduer i 1.etg og 2.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2022 med unntak av ett som er fra 2011.
Ytterdør antatt fra 2022.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer og dør fra 2022.
-Vinduer og dør fra 2022 har karmer, rammer og annet trevirke som fremstår i ok stand.

Merknader:
-Vinder og dør i kjeller samt dør til vaskerom er eldre, har stor slitasje og nedsatt funksjon. Utskiftning kan påregnes.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Manglende festing av beslag og manglende oppbrett på ender av disse kan gi økt risiko for vanninntrenging. Beslag under ytterdør er ikke montert i spor i terskel.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Valmtak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Kaldt loft over 2.etasje.

-Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loft gir normal ventilering.

Merknader:
-Det er tegn til svanker på takplater og dimensjon på taksperrer tilsier at konstruksjonen burde vært forsterket for å bære tyngden av takstein som trekking.
-Det er skjolder og råte ved skorstein samt ved en eldre gjennomføring i taket. Virker å være etter eldre lekkasje, men det er mangelfull overgang mellom undertak og skorstein som tilsier at vanninntrengning kan forekomme. Bør holdes ved tilsyn ved kraftig regnvær.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein som opplyses å være fra 2022. Høyde til takfot gjorde at det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere på taket.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra luke i 2.etg.

Merknader:
-Loftet er ikke isolert og det er ikke tegn til nyere dampsperre. Luken til loft er ikke tett. Varmetap kan forekomme.
-Overnevnte forhold gir risiko for luftlekkasjer fra oppvarmet rom til loft slik at kondens kan oppstå og stedvis misfarging/sverting i ytterkantene indikerer dette. Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper samt montere tett luke.

6. Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Ingen

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Ingen balkonger, terrasser eller veranda tilknyttet bygningen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 1.etg

TG 2

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Fliser og panel på vegger og panel i taket.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt to skap over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Kum i stål med 1-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Fliser har sprekker og krakelering som tilsier at forventet brukstid har passert. Flere hull etter oppheng.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Innredning har sveklinger og avskallinger som følge av alder og plassering i våtsone.
-Badet har ikke avtrekk og ikke tilluft fra tilstøtende. Ventilasjon er ikke ivaretatt og dette kan føre til fuktskader.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 3

7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusj og ved vaskemaskin.

Merknader:
-Fliser har stedvis sprekker og avskalling og fuger har stedvis sprukket. Bom/hulrom under flere fliser gir risiko for ytterligere oppsprekking og at fliser løsner.
-Det er ikke fall mot slukene og deler av gulv ligger lavere enn topp slukrist. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dører.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk under dusjkabinettet har vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk under dusjkabinett
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Veggens tykkelse og oppbygging med flere lag gjør at undersøkelsen sier lite om badets tetthet og tilstand.

Merknader:
-Slukrist på sluk ved vaskemaskinen sitter fast og inspeksjon og rengjøring er ikke mulig. Jevnlig rengjøring er viktig slik at sluk ikke tetter seg.
-Ved inspeksjon under slukrist ved dusjkabinett så er det ikke synlig klemt mansjett og det kan ikke garanteres tett overgang her. Det er ikke tett mellom membran og rør i vegger og vegg ved kum er ikke vanntett og fuktbestandig. I tillegg er det flere hull etter oppheng på vegger som har punktert membran.
-Overnevnte forhold, alder og øvrige påviste avvik gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner samt lekkasjer ut av badet og rehabilitering kan påregnes.

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Vinyltapet på vegger og panel i taket.

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

Merknader:
-Tapet er stedvis løs, har krøller og utette skjøter, samt manglende tetting rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Innredning har fuktskader som følge av alder og plassering i våtsone.
-Badet har ikke avtrekk og ikke tilluft fra tilstøtende rom og dette gir risiko for fuktskader som følge av høy luftfuktighet.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk plassert ca. midt i rommet.

Merknader:
-Det er stedvis riss i overflate på fliser. Kan være etter flytting av badekar.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Måling av fallforhold på tilgjengelig del av gulv viser at gulv ved dør er laveste punkt og også lavere enn slukrist. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Vann kan renne mot døren og det ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Sluk uten inspeksjonsmulighet.

-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Veggens oppbygning med flere lag gjør at kontrollen gir begrenset info om badets tetthet og tilstand.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Slukrist her sitter fast og kontroll kan ikke utføres. Dette gjør også at sluket ikke kan rengjøres og dette er viktig slik at sluket ikke går tett.
-Tapet er stedvis løs, har krøller og utette skjøter, samt manglende tetting rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

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

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

-Innredning med slette, mørke fronter. Glassfronter på flere overskap.
-Laminat benkeplate og plater på vegg over benk
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin

Merknader:
-Det er ikke montert dampsperre under benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin og denne vil svelle over tid.
-Flere fronter trenger justering.
-Ender på plater over benk er ikke forseglet og skjøter er ikke tette. Svelling kan oppstå over tid.
-Gulv har åpne skjøter som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Kjøkkeninnredning står på gulvet og dette kan føre til knirk/fjæring da gulvet ikke ligger flytende.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger har hovedsakelig malt murpuss og betong samt noen endre keramiske fliser. Pussede himlinger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Puss i himlinger virker å være løse stedvis og har manglende vedheft. Dette kommer som oftest av høy luftfuktighet over tid samt materialets alder.
-Vegger har salt/kalkutslag, avflassing, avskalling og sprekker. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen samt høy fuktighet i kjeller.
-Kjeller er begrenset ventiler og vinduer må stå åpne for å sikre god gjennomlufting. Gjennomlufting er viktig for å oppnå så tørre forhold som mulig i rom under terreng.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Eldre grovstøpt gulv mot grunn.

Merknader:
-Gulvet er ikke fuktsikret og isolert. Dette bidrar til at mur og betong trekker fukt fra grunnen og kommer til syne ved skjolder og salt- og kalkutslag på vegger og gulv.
-Det er tegn til ansamling av vann ved dør fra kjellernedgang. Tiltak for å hindre dette anbefales da vannet gir opptrekk av fukt i betong samt fuktskader på døren.
-Gulvet har ujevnheter, sprekker og planavvik som anses som normalt for eldre grovstøpte gulv.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling utføres derfor ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Vanntilførsel i eldre kobberrør. Avløpsrør i støpejern og noen eldre plastrør.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det er stakeluker i kjeller og lufting av avløp er ført over tak.

Merknader:
-Eldre vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses å være passet og utskiftning kan påregnes. Synlig korrosjon og rust er typiske alderssymptomer.
-Det ble påvist mangelfull klamring av rør stedvis. Dette kan gi bevegelser i rør som svekker sammenføyninger og koblinger og kan føre til lekkasjer.
-Deler av vannrør på vaskerom ligger i yttervegg og er her er det risiko for frost i rørene som kan gi lekkasjer inne i konstruksjonen.
-Støpejernsrør for lufting av avløp som går gjennom kaldt loft er ikke isolert og dette kan føre til kondens som skader nærliggende konstruksjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Varmtvannsbereder på 198 liter fra år 2000. Plassert i kjellerrom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2011.

Merknader:
-Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
-Servicehistorikk er ukjent. Service anbefales ca. hver andre år for at optimal funksjon/effektivitet som forventet brukstid skal opprettholdes.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og åpning av vinduer/dører.

Merknader:
-Badene har ikke avtrekk og ikke tilluft fra tilstøtende rom og dette gir risiko for fuktskader som følge av høy luftfuktighet.
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid. Dette er spesielt viktig etter at det har blitt utført etterisolering og nyere vindtetting utvendig slik at bygningen har blitt tettere.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2013

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap og automatsikringer av ukjent alder. 18 kurser inkludert overbelastningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av eldre dato.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 18.11.2013.
-Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret.
-Saken er parkert hos netteier Elvia og videre spørsmål vedrørende rapport må rettes til Elvia tlf, 21495067.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Pugg/stikk på en varmtvannsbereder er svidd. Etablering av fast tilkobling anbefales. Bereder og varmepumpe går også på samme kurs og dette kan bli for stor belastning.
-Det ble påvist mangelfull festing av kabler flere steder.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Anleggets historikk er ukjent.
-Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret etter siste kontroll fra Det lokale el-tilsyn.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er fasader endret og vesentlige endringer av bygningens karakter vil utløse søknadsplikt.
-Plantegninger viser ikke tiltenkt bruk av boden som er tilbygget mot gaten.
-Rommet ved gang i 2.etg som benyttes som soverom er kun benevnt som rom, mens øvrige soverom er benevnt som soverom på tegninger.

FERDIGATTEST:
-I henhold til brev fra Sarpsborg Kommune så foreligger det ikke ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen.

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

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Tegninger fra byggesaksarkivet bør gjennomgås og overnevnte avvik fra tegninger bør avklares med kommunens byggesaksavdeling.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ved kjellernedgang er det synlig sprekker etter jordtrykk og der grunnmur ikke er dekket av beslag så er det synlig sprukket i spekking samt tegn til at bygget har vært i bevegelse. Motstandsdyktighet mot vanninntrenging er redusert. -Steder med sprekker og tegn til bevegelser bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer. -Store deler av muren er dekket av beslag og dette begrenser inspeksjonsmulighet. Der det er synlig grunnmursplast så ikke denne tett. Det virker ikke til å være utført tiltak med drenering og utvendig fuktsikring i senere tid og innvendige avflassing, saltutslag og skjolder indikerer ytre fuktbelastning.
1.2	Krypekjeller
	-Terrengfall, ytre fuktsikring/drenering og ventilering er ikke ikke tilfredsstillende og dette bidrar ofte til fuktskader i krypkjellere som er spesielt utsatt for slike problemer. Ytterligere undersøkelser anbefales.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt langs hele bygget. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -I overgang vegg/etasjeskille og grunnmur er det varierende og dels mangelfull tetting slik at varmetap og kondens kan oppstå. -Der musebånd er synlig så ligger ikke disse tett mot kledning og risiko for inntrengning av skadedyr er til stede. -Kledning har noen vridninger, utstikkende spiker og spiker som går dypt inn i bordene samt at deler ligger nære terreng. Forholdene vil gi større fuktbelastning enn anbefalt og hyppigere behov for vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinder og dør i kjeller samt dør til vaskerom er eldre, har stor slitasje og nedsatt funksjon. Utskiftning kan påregnes. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Manglende festing av beslag og manglende oppbrett på ender av disse kan gi økt risiko for vanninntrenging. Beslag under ytterdør er ikke montert i spor i terskel.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er tegn til svanker på takplater og dimensjon på taksperrer tilsier at konstruksjonen burde vært forsterket for å bære tyngden av takstein som trekking. -Det er skjolder og råte ved skorstein samt ved en eldre gjennomføring i taket. Virker å være etter eldre lekkasje, men det er mangelfull overgang mellom undertak og skorstein som tilsier at vanninntrengning kan forekomme. Bør holdes ved tilsyn ved kraftig regnvær.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Loftet er ikke isolert og det er ikke tegn til nyere dampsperre. Luken til loft er ikke tett. Varmetap kan forekomme. -Overnevnte forhold gir risiko for luftlekkasjer fra oppvarmet rom til loft slik at kondens kan oppstå og stedvis misfarging/sverting i ytterkantene indikerer dette. Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper samt montere tett luke.
7.1.1	Bad/vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser har sprekker og krakelering som tilsier at forventet brukstid har passert. Flere hull etter oppheng. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Innredning har sveklinger og avskallinger som følge av alder og plassering i våtsone. -Badet har ikke avtrekk og ikke tilluft fra tilstøtende. Ventilasjon er ikke ivaretatt og dette kan føre til fuktskader. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Tapet er stedvis løs, har krøller og utette skjøter, samt manglende tetting rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning. -Innredning har fuktskader som følge av alder og plassering i våtsone. -Badet har ikke avtrekk og ikke tilluft fra tilstøtende rom og dette gir risiko for fuktskader som følge av høy luftfuktighet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er ikke montert dampsperre under benkeplaten ved kum og oppvaskmaskin og denne vil svelle over tid. -Flere fronter trenger justering. -Ender på plater over benk er ikke forseglet og skjøter er ikke tette. Svelling kan oppstå over tid. -Gulv har åpne skjøter som kan føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. Kjøkkeninnredning står på gulvet og dette kan føre til knirk/fjæring da gulvet ikke ligger flytende.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Puss i himlinger virker å være løse stedvis og har manglende vedheft. Dette kommer som oftest av høy luftfuktighet over tid samt materialets alder. -Vegger har salt/kalkutslag, avflassing, avskalling og sprekker. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen samt høy fuktighet i kjeller. -Kjeller er begrenset ventiler og vinduer må stå åpne for å sikre god gjennomlufting. Gjennomlufting er viktig for å oppnå så tørre forhold som mulig i rom under terreng.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulvet er ikke fuktsikret og isolert. Dette bidrar til at mur og betong trekker fukt fra grunnen og kommer til syne ved skjolder og salt- og kalkutslag på vegger og gulv. -Det er tegn til ansamling av vann ved dør fra kjellernedgang. Tiltak for å hindre dette anbefales da vannet gir opptrekk av fukt i betong samt fuktskader på døren. -Gulvet har ujevnheter, sprekker og planavvik som anses som normalt for eldre grovstøpte gulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses å være passet og utskiftning kan påregnes. Synlig korrosjon og rust er typiske alderssymptomer. -Det ble påvist mangelfull klamring av rør stedvis. Dette kan gi bevegelser i rør som svekker sammenføyninger og koblinger og kan føre til lekkasjer. -Deler av vannrør på vaskerom ligger i yttervegg og er her er det risiko for frost i rørene som kan gi lekkasjer inne i konstruksjonen. -Støpejernsrør for lufting av avløp som går gjennom kaldt loft er ikke isolert og dette kan føre til kondens som skader nærliggende konstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	-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.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for varmepumpe er 12-15 år og gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. -Servicehistorikk er ukjent. Service anbefales ca. hver andre år for at optimal funksjon/effektivitet som forventet brukstid skal opprettholdes.
10.5	Ventilasjon
	-Badene har ikke avtrekk og ikke tilluft fra tilstøtende rom og dette gir risiko for fuktskader som følge av høy luftfuktighet. -Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i flere rom og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid. Dette er spesielt viktig etter at det har blitt utført etterisolering og nyere vindtetting utvendig slik at bygningen har blitt tettere.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad/vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Fliser har stedvis sprekker og avskalling og fuger har stedvis sprukket. Bom/hulrom under flere fliser gir risiko for ytterligere oppsprekking og at fliser løsner. -Det er ikke fall mot slukene og deler av gulv ligger lavere enn topp slukrist. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved dører. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad/vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Slukrist på sluk ved vaskemaskinen sitter fast og inspeksjon og rengjøring er ikke mulig. Jevnlig rengjøring er viktig slik at sluk ikke tetter seg. -Ved inspeksjon under slukrist ved dusjkabinett så er det ikke synlig klemt mansjett og det kan ikke garanteres tett overgang her. Det er ikke tett mellom membran og rør i vegger og vegg ved kum er ikke vanntett og fuktbestandig. I tillegg er det flere hull etter oppheng på vegger som har punktert membran. -Overnevnte forhold, alder og øvrige påviste avvik gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner samt lekkasjer ut av badet og rehabilitering kan påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det er stedvis riss i overflate på fliser. Kan være etter flytting av badekar. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. -Måling av fallforhold på tilgjengelig del av gulv viser at gulv ved dør er laveste punkt og også lavere enn slukrist. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Vann kan renne mot døren og det ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Slukrist her sitter fast og kontroll kan ikke utføres. Dette gjør også at sluket ikke kan rengjøres og dette er viktig slik at sluket ikke går tett. -Tapet er stedvis løs, har krøller og utette skjøter, samt manglende tetting rundt gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250068

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jano Abdullah Thaher	Sarkol Ashor Rasheed

Gateadresse
Enggata 39

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1721

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: watercircles

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250068

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Registrert vannmåler

Arbeid utført av: Sarpsborg kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250068

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger ikke ferdig attest, da dette ikke finne på denne eiendommen i byggesaksarkivet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250068

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Abdullah Thaher jano	f37a60a2e550723281c69a0 8840d531e682fcc64	08.04.2025 15:33:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sarkol Ashor Rasheed	fac4ed8e4c02c0dbe6e6b0b fd43180beff163165	09.04.2025 18:08:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250068

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

Enggata 39

Nabolaget Fram/Frankrike - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	10 min
437 elever, 35 klasser	0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	20 min
438 elever, 22 klasser	1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.)	5 min
444 elever, 22 klasser	2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
562 elever, 36 klasser	1.1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
334 elever, 25 klasser	2.1 km
St. Olav videregående skole	11 min
860 elever, 42 klasser	1 km
Borg videregående skole	10 min
680 elever, 44 klasser	4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oscar Pedersens vei	1 min
Linje 799	0.1 km
Sarpsborg stasjon	10 min
Linje RE20	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år)	1 min
68 barn	0.1 km
St Olavs barnehage (0-5 år)	3 min
105 barn	0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate	4 min
Rema 1000 Vatvedt Torg	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	10 min
Apotek 1 Løven Sarpsborg	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Kulås idrettsanlegg	3 min
Eilertsevja grusbane	11 min
SKY Fitness Sarpsborg	3 min
Sports Club Sarpsborg	4 min

«Nærhet til byen/sentrum. Kort vei til parken. Kort vei til barneskolen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

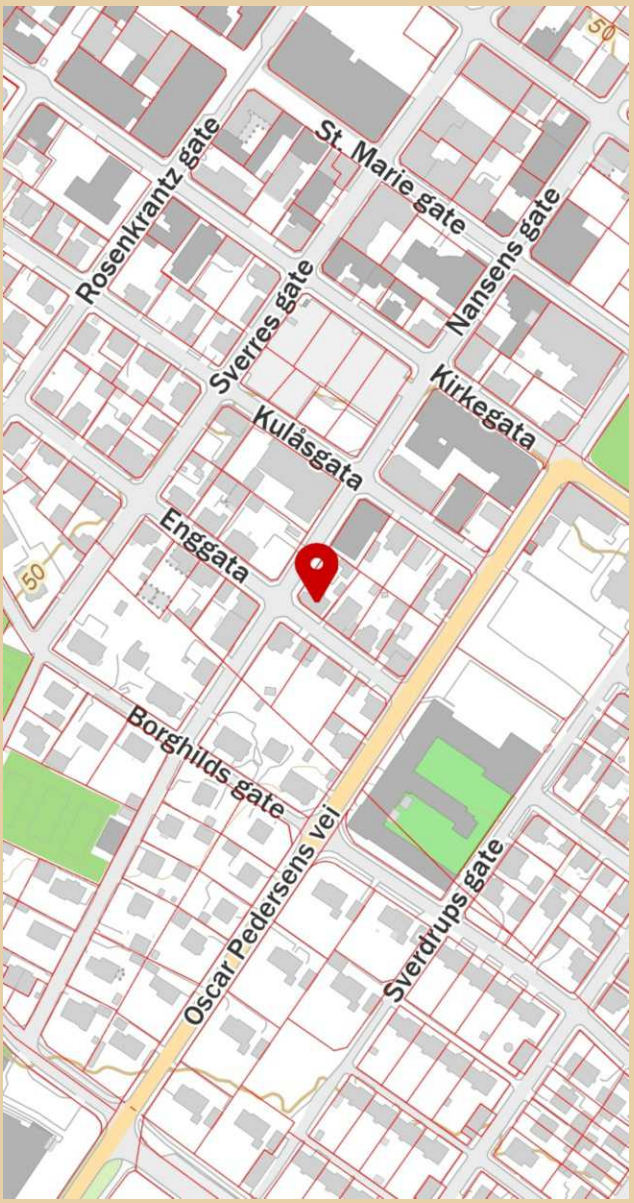
Gateparkering
Lett 82/100

—

Trafikk
Lite trafikk 81/100

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 2025

Enggata 39

Nabolaget Fram/Frankrike - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl....	10 min
437 elever, 35 klasser	0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	20 min
438 elever, 22 klasser	1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.)	5 min
444 elever, 22 klasser	2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
562 elever, 36 klasser	1.1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
334 elever, 25 klasser	2.1 km
St. Olav videregående skole	11 min
860 elever, 42 klasser	1 km
Borg videregående skole	10 min
680 elever, 44 klasser	4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oscar Pedersens vei	1 min
Linje 799	0.1 km
Sarpsborg stasjon	10 min
Linje RE20	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

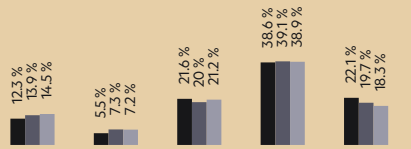
BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år)	1 min
68 barn	0.1 km
St Olavs barnehage (0-5 år)	3 min
105 barn	0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate	4 min
Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fram/Frankrike	1 059	639
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kulås idrettsanlegg	3 min
Eilertsevja grusbane	11 min
SKY Fitness Sarpsborg	3 min
Sports Club Sarpsborg	4 min

«Nærhet til byen/sentrum. Kort vei til parken. Kort vei til barneskolen.»

— Sitat fra en lokalkjent

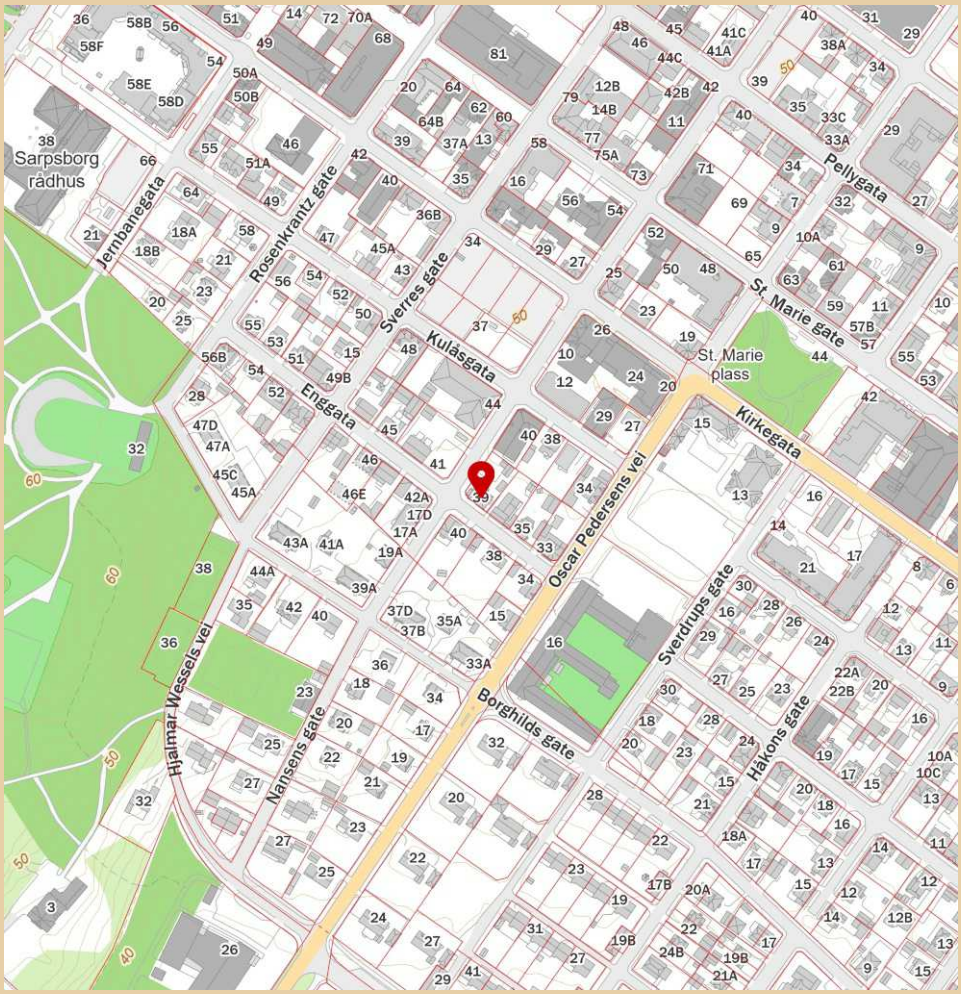
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Gateparkering
Lett 82/100

—

Trafikk
Lite trafikk 81/100



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 2025

Enggata 39

Nabolaget Fram/Frankrike - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	10 min
437 elever, 35 klasser	0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	20 min
438 elever, 22 klasser	1.8 km
Kurland barneskole (1-7 kl.)	5 min
444 elever, 22 klasser	2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min
562 elever, 36 klasser	1.1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
334 elever, 25 klasser	2.1 km
St. Olav videregående skole	11 min
860 elever, 42 klasser	1 km
Borg videregående skole	10 min
680 elever, 44 klasser	4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oscar Pedersens vei	1 min
Linje 799	0.1 km
Sarpsborg stasjon	10 min
Linje RE20	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år)	1 min
68 barn	0.1 km
St Olavs barnehage (0-5 år)	3 min
105 barn	0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	5 min
25 barn	0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate	4 min
Rema 1000 Vatvedt Torg	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	10 min
Apotek 1 Løven Sarpsborg	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Kulås idrettsanlegg	3 min
Eilertsevja grusbane	11 min
SKY Fitness Sarpsborg	3 min
Sports Club Sarpsborg	4 min

«Nærhet til byen/sentrum. Kort vei til parken. Kort vei til barneskolen.»

— Sitat fra en lokalkjent

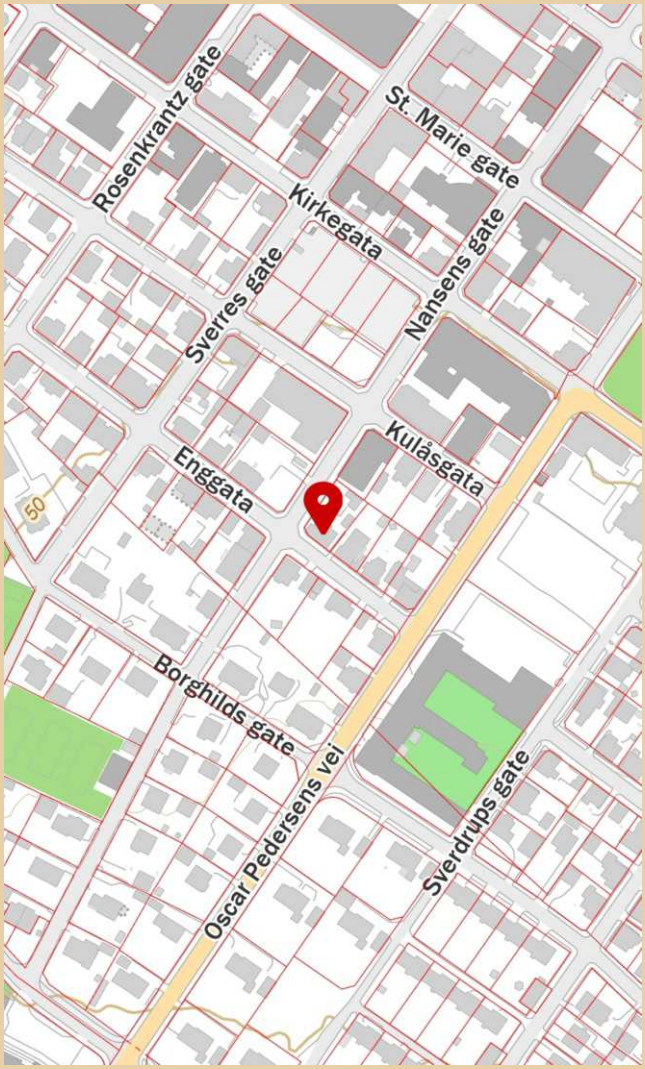
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 82/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

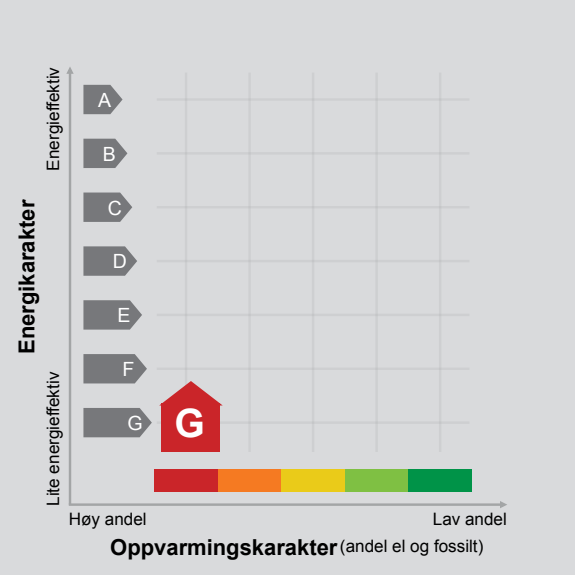
- Egen bil
- Buss



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Enggata 39
Postnummer	1721
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	605
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	346128
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-106779
Dato	14.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Utskriftsdato: 31.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	605	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enggata 39, 1721 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 468 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy A **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 468 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Delareal	474 m^2
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.03.2025 12:20

Eiendom 3105-1/605

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Enggata 39	1721 Sarpsborg

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Thaher Jano Abdullah Enggata 39 1721 Sarpsborg	281088	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Thaher Jano Abdullah Enggata 39 1721 Sarpsborg	281088	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/605		
Utskriftsdato	31.03.2025	**Antall datasett**	19

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

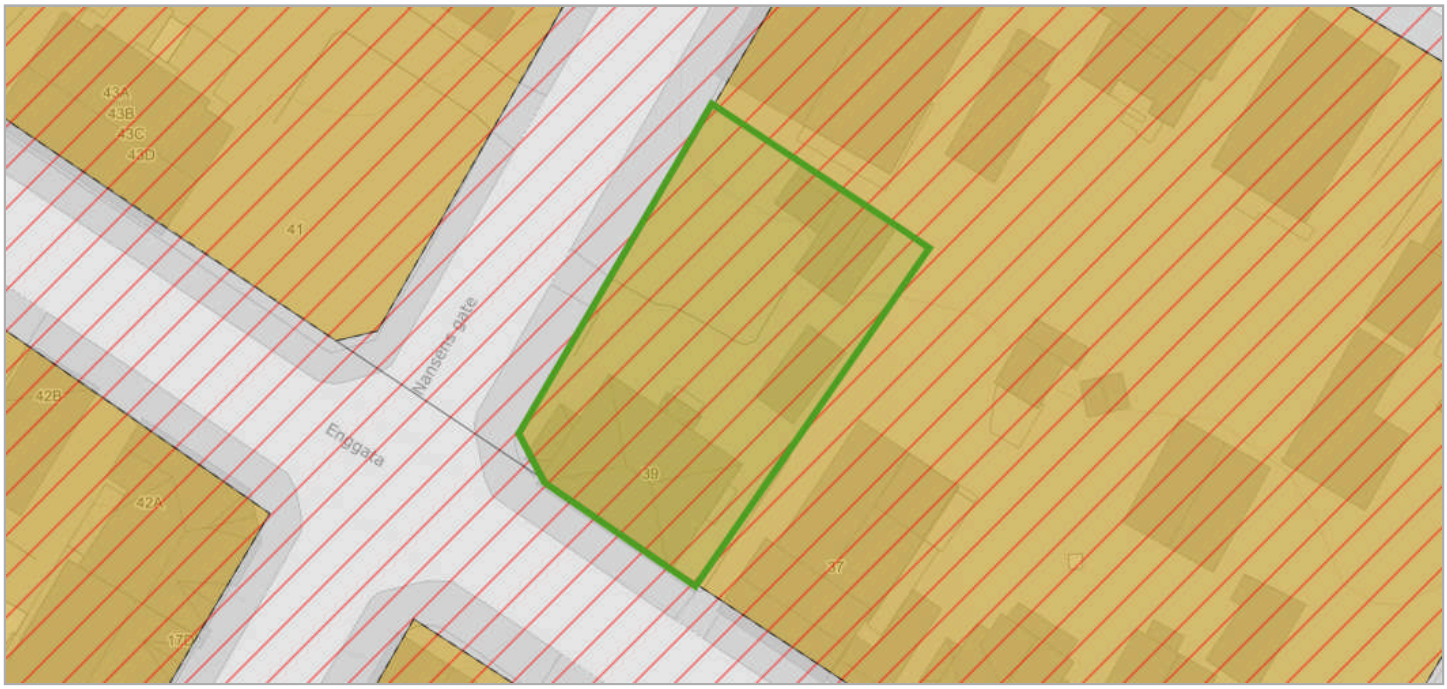
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - SEFRAK

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan

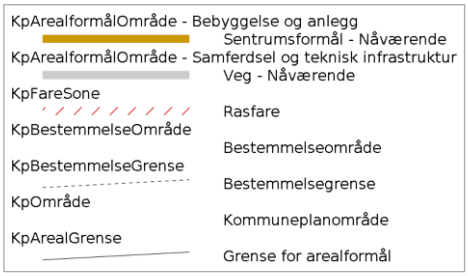
Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy A

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.03.2025



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0201-014	BOLIGHUS, ENGGATA 39	Annet SEFRAK-bygg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

Utskriftsdato: 31.03.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	605	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enggata 39, 1721 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	3 748,92 kr
Eiendomsskatt	5 847,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 970,00 kr
Vann	3 081,16 kr
Sum	**17 159,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	603,75 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	1 stk	1 255,00 kr	1/1	0 %	1 255,00 kr	313,75 kr
Papirbeholder130-140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Ekstratømming 130- 370 liter	2 stk	420,00 kr	1/1	0 %	600,00 kr	600,00 kr
Forbruk vann i fjor	328 m3	26,94 kr	1/1	0 %	8 835,50 kr	8 835,50 kr
Forbruk avløp i fjor	328 m3	41,70 kr	1/1	0 %	13 677,60 kr	13 677,60 kr
Eiendomsskatt Bolig	1624300 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	5 847,00 kr	1 461,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	166,50 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr
Antatt forbruk vann i år	345 m3	26,94 kr	1/1	0 %	9 293,44 kr	2 323,36 kr
Antatt forbruk avløp i år	345 m3	44,92 kr	1/1	0 %	15 499,13 kr	3 874,78 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-97 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-2 612,94 kr	-2 612,95 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-97 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-4 044,90 kr	-4 044,90 kr
				Sum	**56 707,83 kr**	**26 551,64 kr**

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

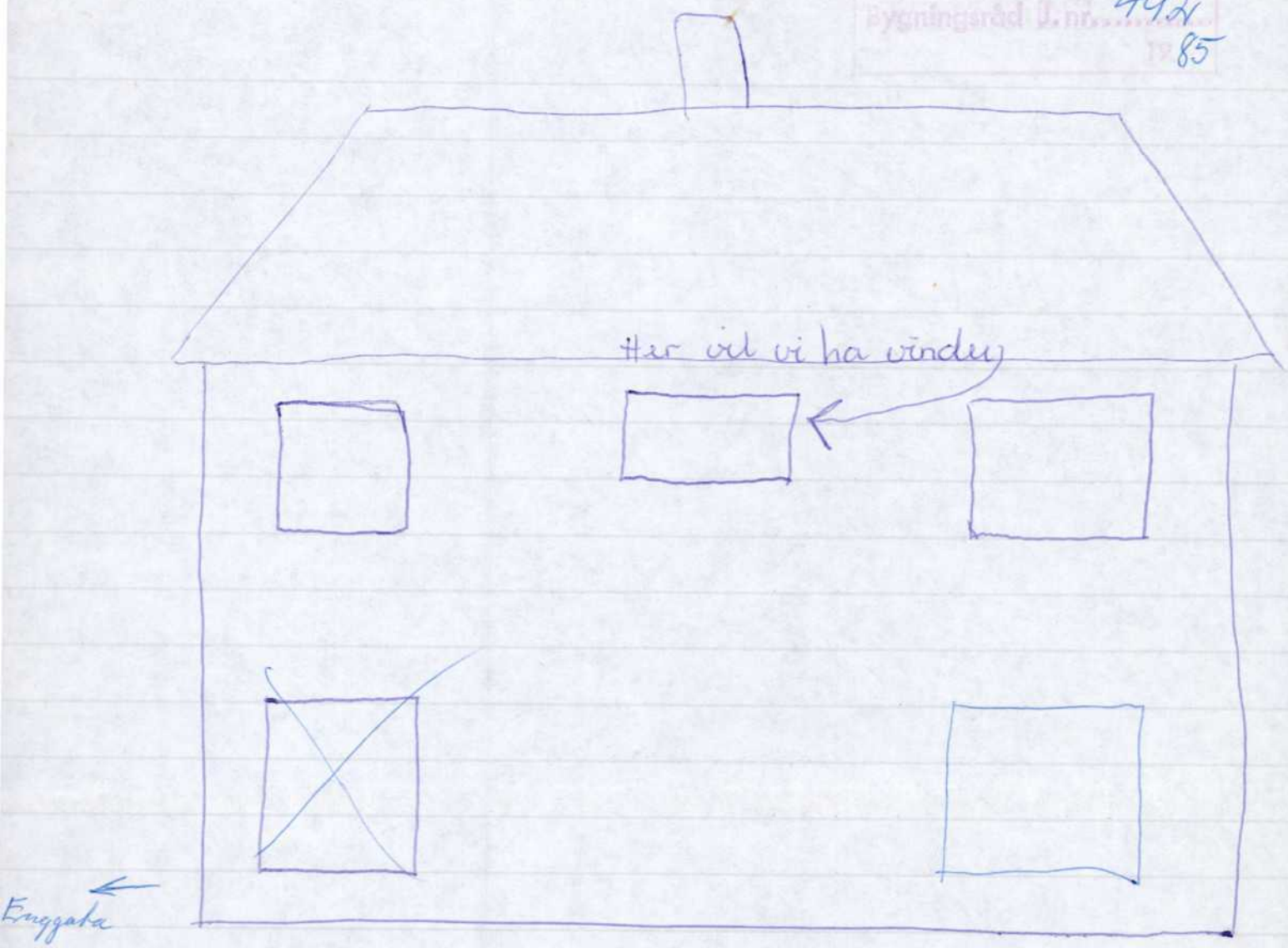
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

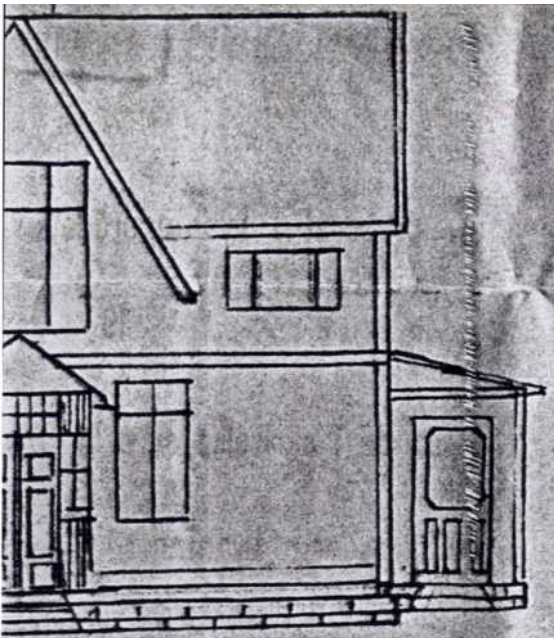
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

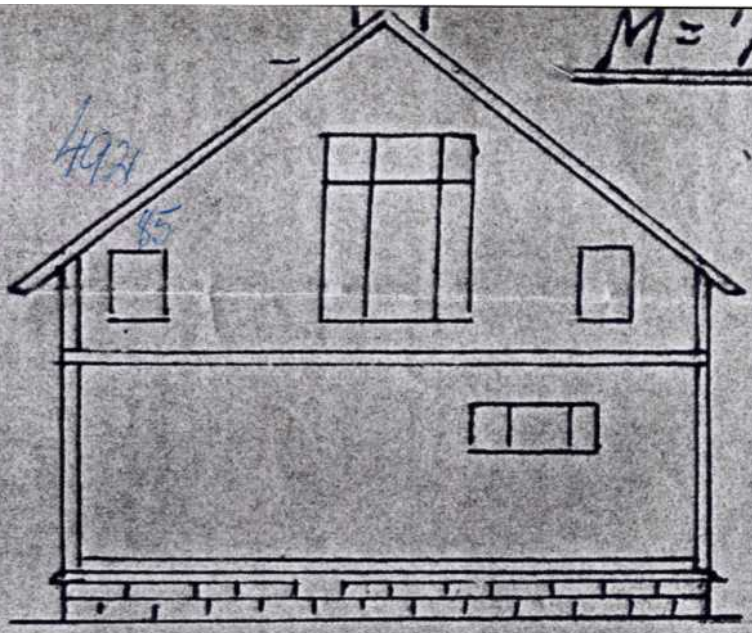
Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 492
19 85



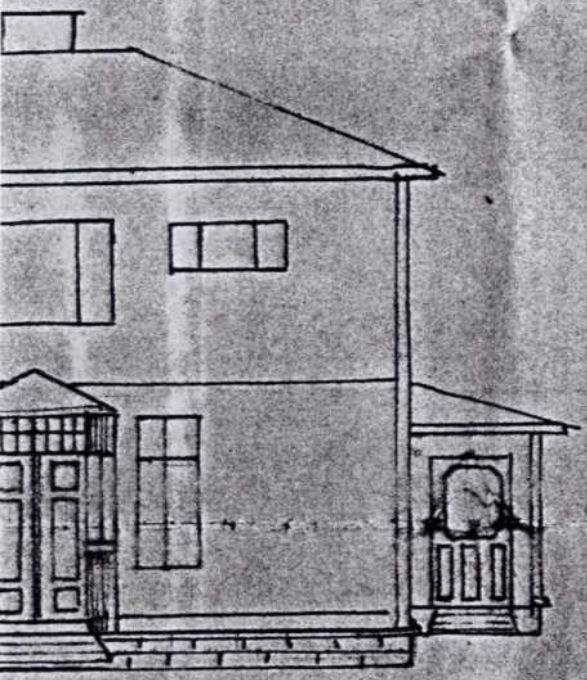
M = 1/10



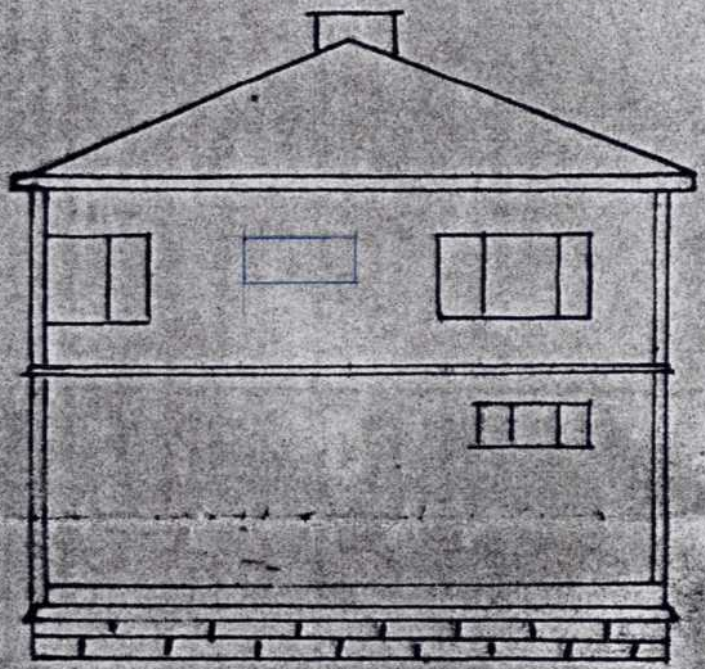
RDS PL. M/NORD.



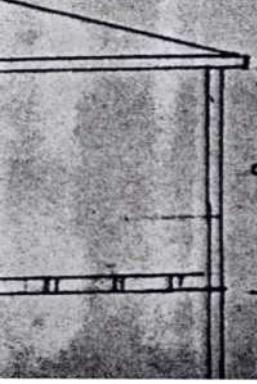
NU – MOT ØST.

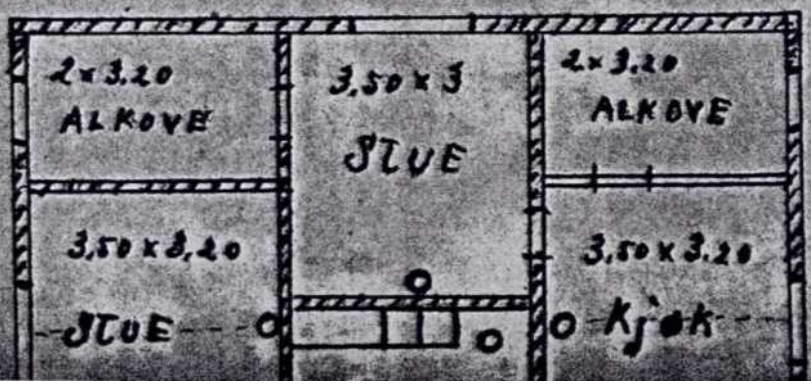


MBYGNING M/NORD.



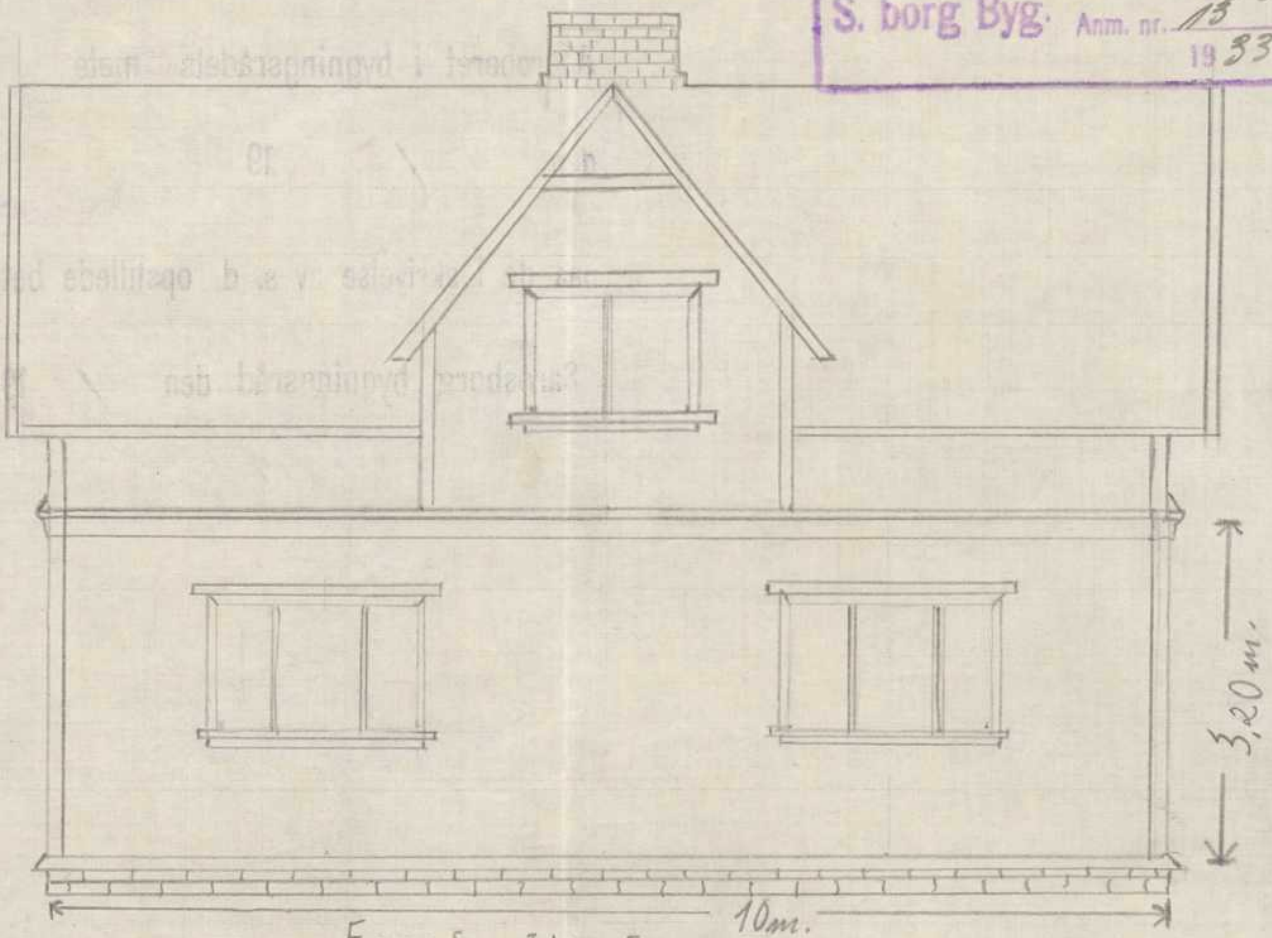
EFTER – OMBYGNING M/ØST.





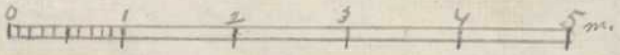
J. nr. 20
S. borg Byg. Anm. nr. 13
1933

Østl. fasade.



Fasade til Enneggaten

MÅLESTOK = 1:75



Vest.

Fasade til Enneggaten.

Approberet i bygningsrådets møte

den 7/3 1933

paa de i skrivelse av s. d. opstillede betingelser.

Sarpsborg bygningsråd den 8/3 1933

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/605
Adresse: Enggata 39
Dato: 31.03.2025
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

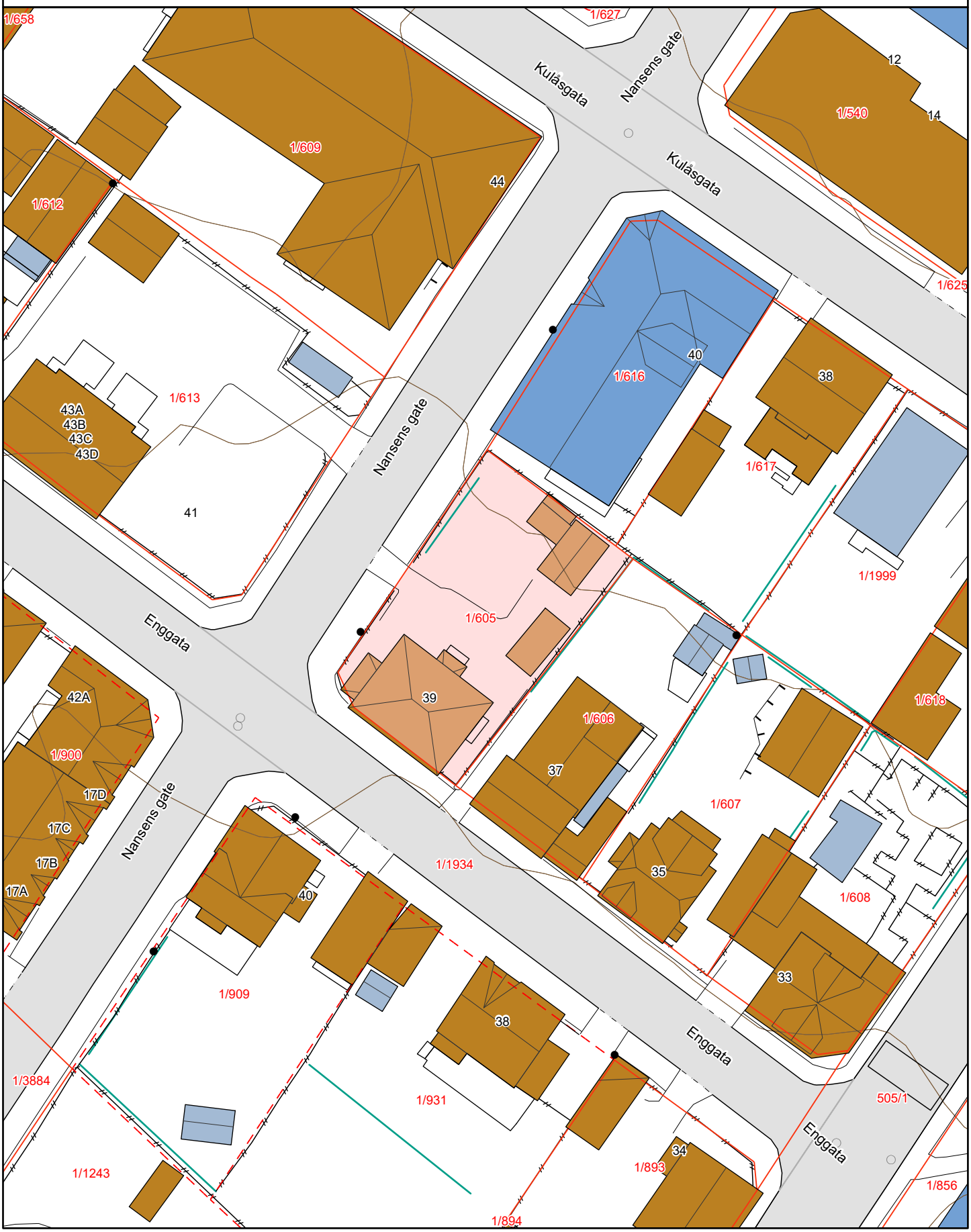


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Enggata 39, 1721 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/605/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 474 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.03.2025



Matrikkelkart

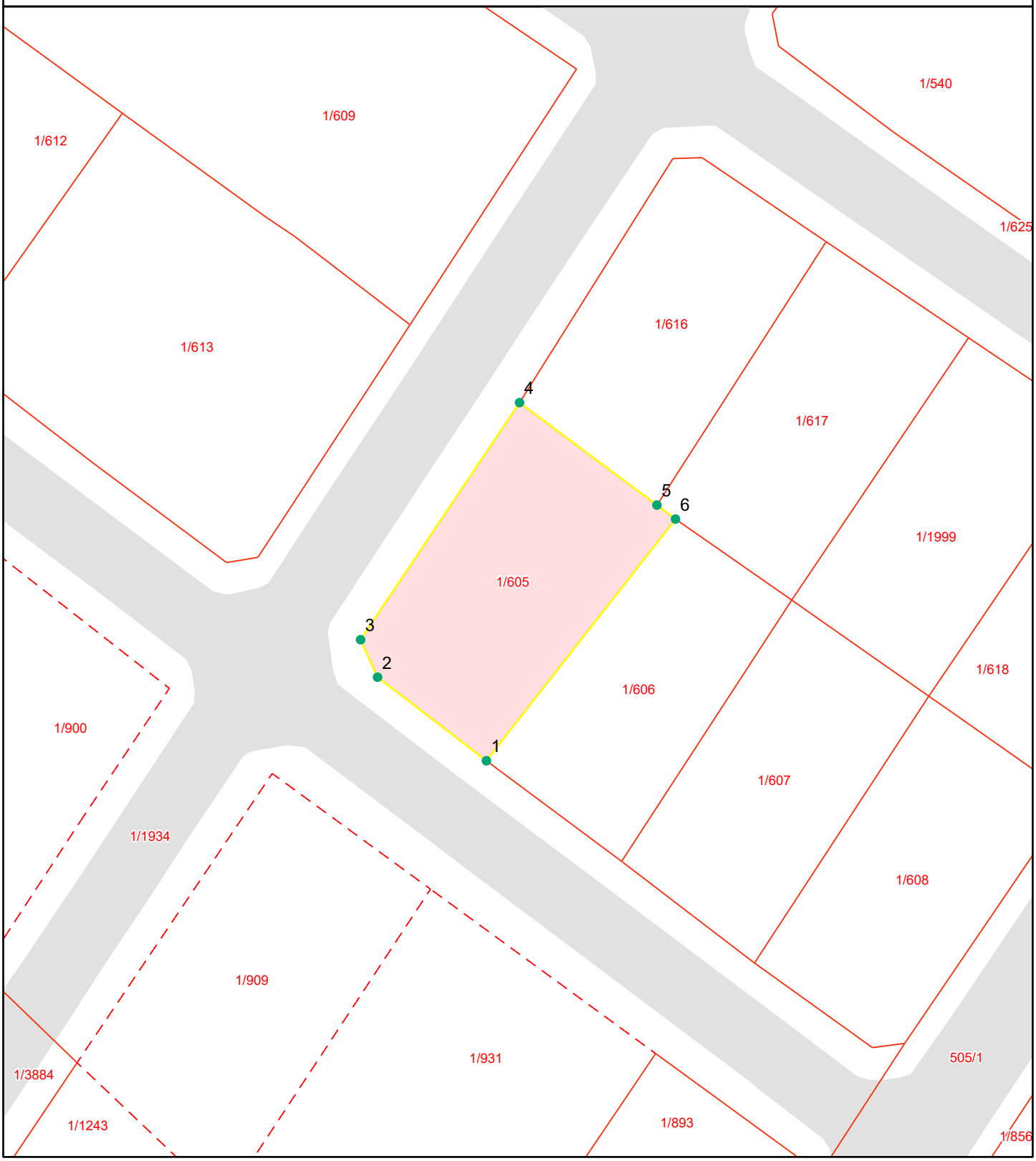
Adresse: **Enggata 39, 1721 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/605/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 474 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.03.2025

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

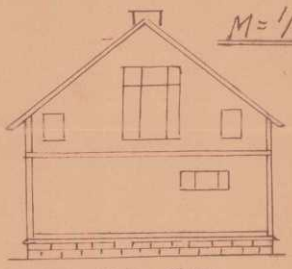
Beregnet areal: 474 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577671.11	278745.1	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	12.65	0
2	6577678.81	278735.06	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	3.79	0
3	6577682.27	278733.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	26.32	0
4	6577704.12	278748.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	15.81	0
5	6577694.68	278760.84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	2.14	0
6	6577693.39	278762.55	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	28.29	0

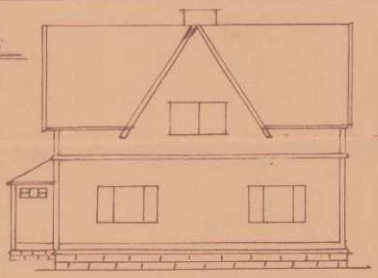
M = 1/100



NU - MOT GÅRDSPL. M/NORD.



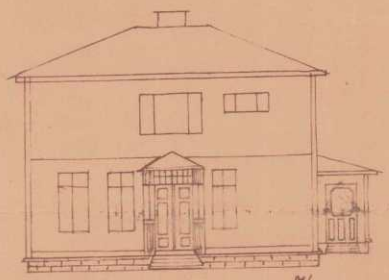
NU - MOT ØST.



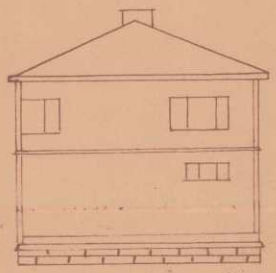
NU - MOT ENGGATEN M/SYD.



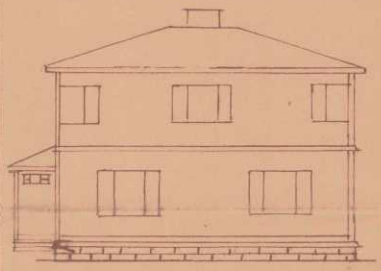
NU - MOT NANSENS GT. M/W.



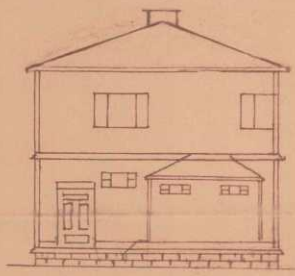
EFTER - OMBYGNING M/NORD.



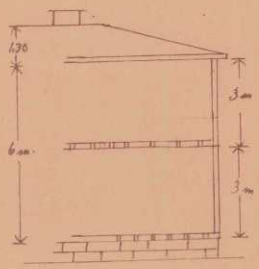
EFTER - OMBYGNING M/ØST.



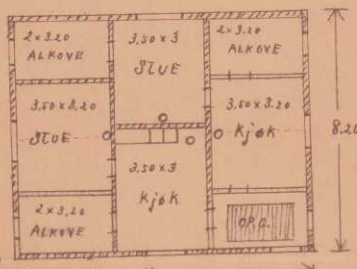
EFTER - OMBYGNING M/SYD.



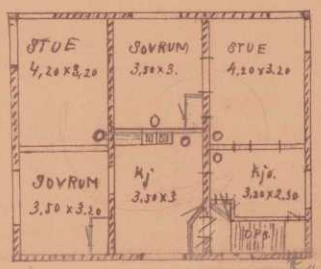
EFTER - OMBYGNING M/W.



SNITT.



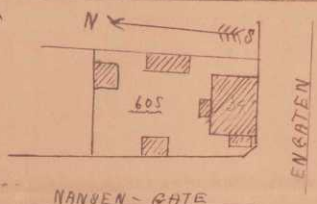
NU - GRUNNPLAN - II ETAGE



EFTER - OMBYGNING. II ET.

M = 1/500

PLAN - OVER MJØR. NR. 601



NANSEN - GATE

1934. O. POULSEN.

S. borg Byg. J. nr. 123 1934 Ansk. nr. 144 1934

Approberet i bygningsrådets møte

den 11/12 1934

paa de i skrivelse av s. d. opstillede betingelser.

Sarpsborg bygningsråd den 12/12 1934

Utskriftsdato: 31.03.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	605	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Enggata 39, 1721 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0100030136	3185	03.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	328

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.

Fra Sverre Lydersen Engt 39

240
70



Enkeltgarasje.
Standardtypen av enkeltgarasje måler utvendig 2,70 m x 5,50 m og har en portbredde på 2,20 m og fri høyde 1,90 m. Denne høyde er tilstrekkelig for person- og varebiler. Vi leverer også garasjer til større biler som f. eks. lastebiler og busser etter Deres mål og ønske.

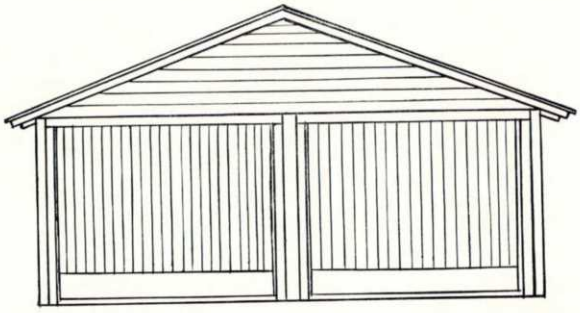
Skiptvet-garasjen er garasjen som passer for Dem med de forskjellige typer som passer til Deres hus.

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 25/6-70
på de i skriv av 26/6-70 nevnte betingelser.
Bygningssjefen.

Skiptvet Treullfabrikk

1816 Skiptvet — Tlf. 194

Nils Bård Løkkevien 23
Lande



Dobbeltgarasjer
leveres i samme typer som enkeltgarasjer med samme rommål pr. bil. Det er da åpen bindingsvegg mellom rommene. Mellomveggen kan mot et rimelig pristillegg leveres panelt hvis ønskelig. Dobbeltgarasjene faller rimeligere i pris pr. rom.



Rekkegarasjer
leveres i samme typer som dobbeltgarasjer. Størrelse pr. rom er 2,70 x 5,50 m, men det er ikke noe i veien for at De kan få den større etter eget mål.

Med vår lange erfaring i trebransjen kan vi tilby Dem en tidsmessig og solid garasje av tre. Den er av høy kvalitet i materiale og utførsel.
Våre garasjetyper har en slik form at de står i stil til alle hustyper og terrengformer.

Har De råd til å ha bil, så tenk på hvor mye det vil koste å ha den stående ute. Sol og vind gjør lakken sprukken og matt. Om vinteren har De startvansker og tilisete ruter. Ofte må bilen måkes frem. Har De garasje vil De unngå disse problemer, og De vil kunne sette Dem inn i en tørr bil da det ikke danner seg kondens i en tregarasje.

Kledning.
Alle garasjene leveres med liggende eller stående kledning etter Deres valg. Alle materialene i garasjen er høvlet eller justert av utsorterte materialer av gran.
Garasjene leveres med et fast vindu på den siden De ønsker det forøvrig er det tatt hensyn til ventilasjon.
Våre garasjer er påbygd vindfang over døren. Dette gir den et pent utseende samt at porten får en ekstra beskyttelse mot vær og vind.

Port.
Portbeslagene er ekstra solide og av prima kvalitet. De har sterke fjærer som gir riktig balanse i porten slik at den går lekende lett. Beslagene er utstyrt med kulelager og smørenipler, og kan med letthet skiftes ut om nødvendig. De kan også få dobbelte dører med vanlige hengsler om ønskelig til samme pris.

Tak.
Taket er av rupanel og et lag A-papp som limes med spesiallim i alle skjøter slik at fuktighet ikke skal drive inn.
Pappen leveres i rød, grå eller grønn farge etter valg.
Shingelpapp, taksten eller aluminiumsplater kan også leveres om ønskelig med et tillegg i prisen.

Våre garasjetyper leveres også som campinghytter eller lekestuer. De blir da isolert med papp og glassvatt i gulv, tak og vegger og panelt med rustikk panel. De er innredet i to rom, med tre vinduer og pen utgangsdør med sylinderlås.

Grunnarbeide.
Det som vil falle rimeligst er et 30—50 cm lag med sand eller singel som garasjen plasseres på. Om nødvendig kan det legges inn en drenering der hvor det er litt tilsig av fuktighet. Mest solid er det å støpe en smal mur i sikker dybde for tele. Da har man aldri noe problem med port som kan bli skjev.

Transport og montering.
Ved kjøp av garasje hos oss leveres den ferdig montert på Deres tomt for den oppgitte pris.

Utskriftsdato: 31.03.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	605	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26650876	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	346128	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Enggata 39, 1721 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Dovre AS	Dovre 1900 Cb
1 etasje	Vedovn	Klebersteinsovn	Klebersten Ovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.10.2022	Tilsyn	08.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26650876

BruksenhetId	27040381	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	145997542	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27040381.

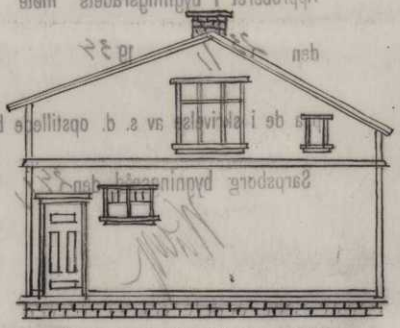
BruksenhetId	27040314	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145997550	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Enggata 39, 1721 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27040314.

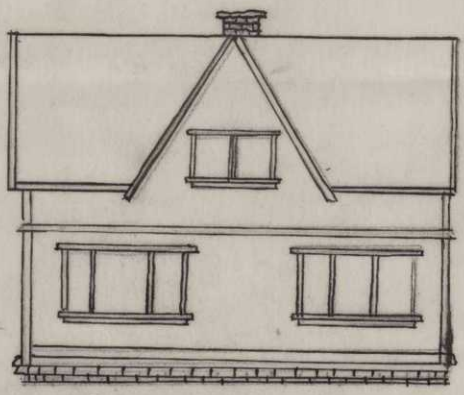
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

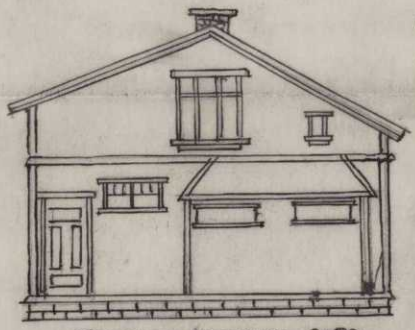
MAALESTOK = 1:100



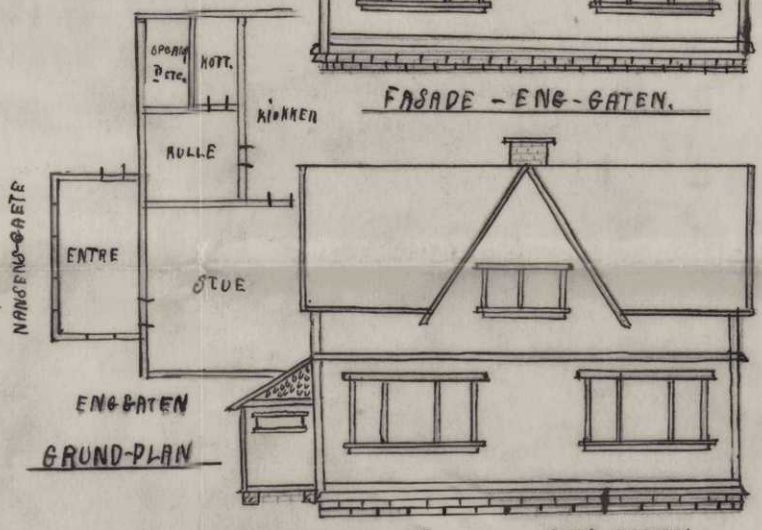
FASADE - NANSENS-GATE.



FASADE - ENG-GATEN.

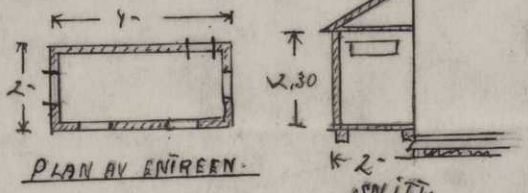


FASADE - NANSENS-GATE



GRUND-PLAN

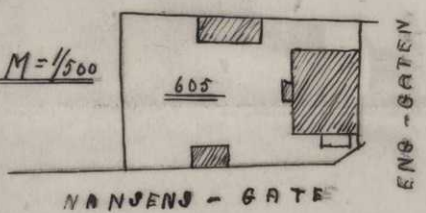
FASADE - ENG-GATEN.



PLAN AV ENTREEN.

SNITT.

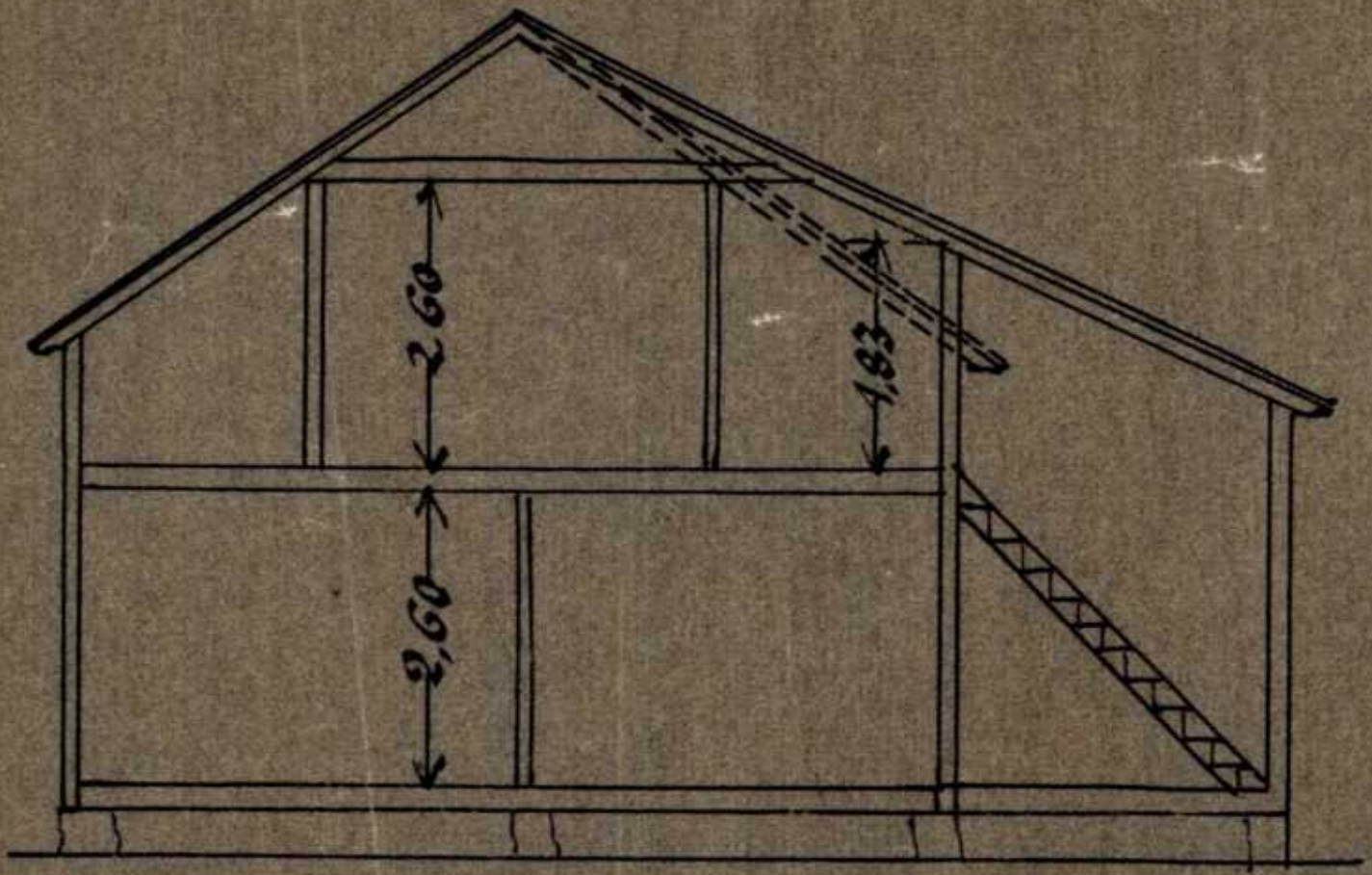
SITUASJONS-PLAN



1933. O. Poulsen.

J. nr. 78
S. borg Byg. Anm. nr. 1934
19 34

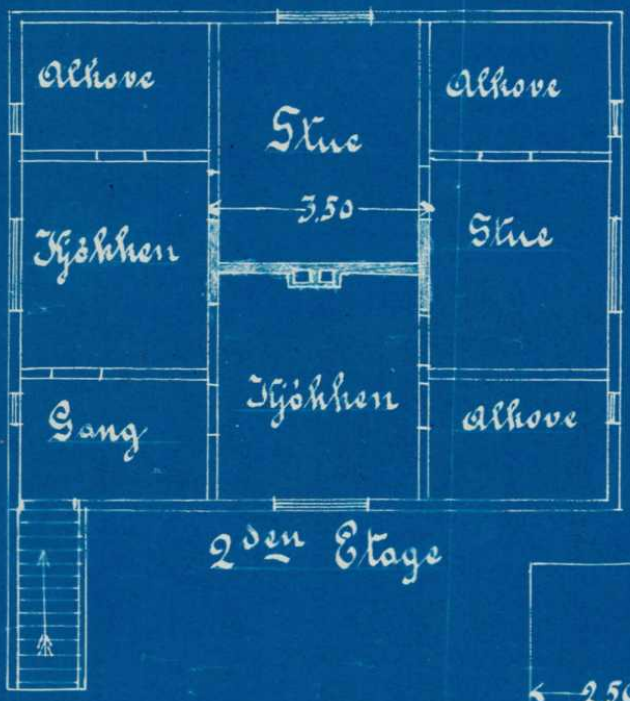
Approberet i bygningsrådets møte
den 23/11 1934
med de i skrivelse av s. d. opstillede betingelser.
Sarpsborg bygningsråd den 23/11 1934



Skala 1:100

Sarpsborg 27-8-98

Skjema 114/98

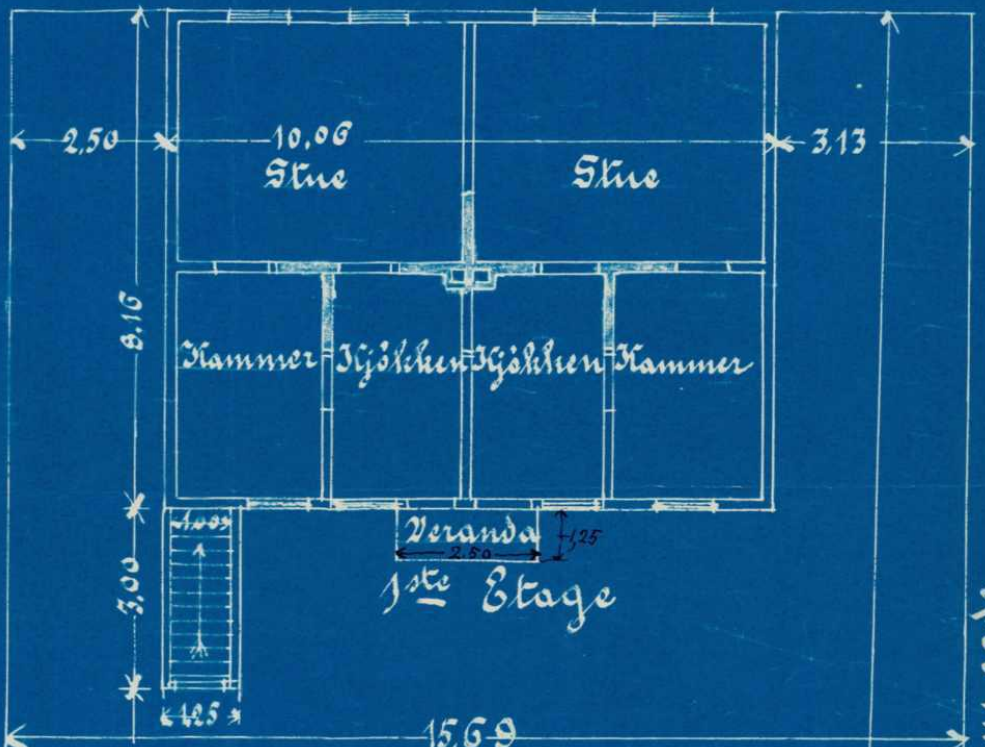


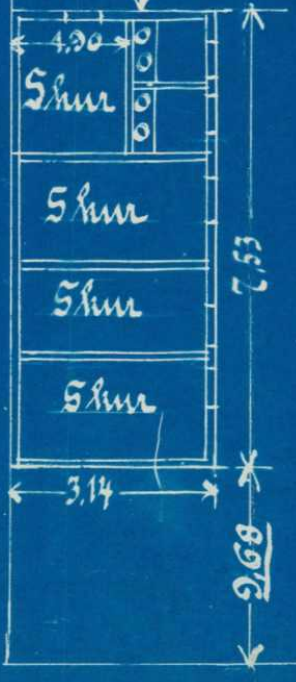
2den Etage



Facade mod Grandve-gade

Skala 1:100
Sarpsborg 27-8-98
Arne Schie



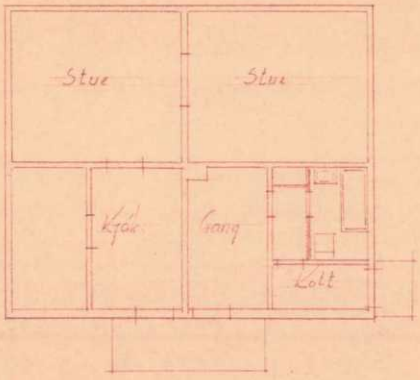


Havnens gade

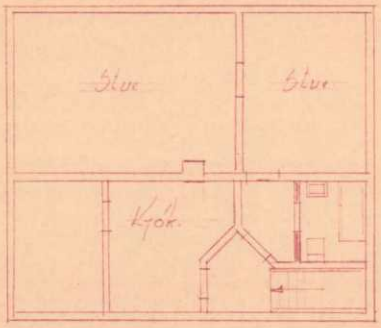
31,37

Skjøn 114/98

Sarpsb.
Bygn.
6
1965



1. etg.



2. etg.

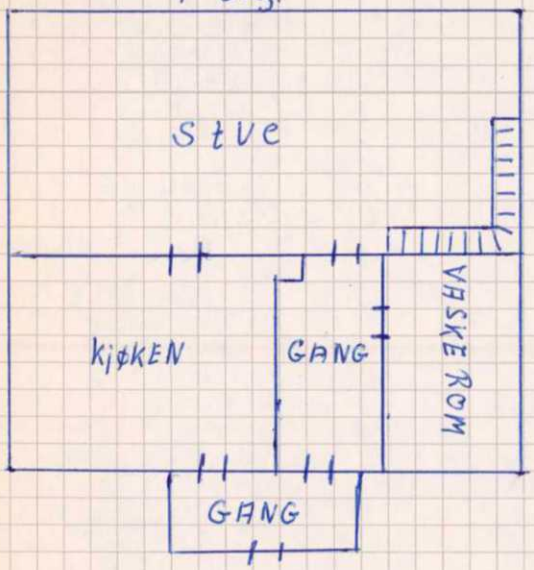
APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 4/2-65
på de i skriv av 5/2 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

Rydström Enggaten 39	tegn. nr.
	mål 1:100
	dato:

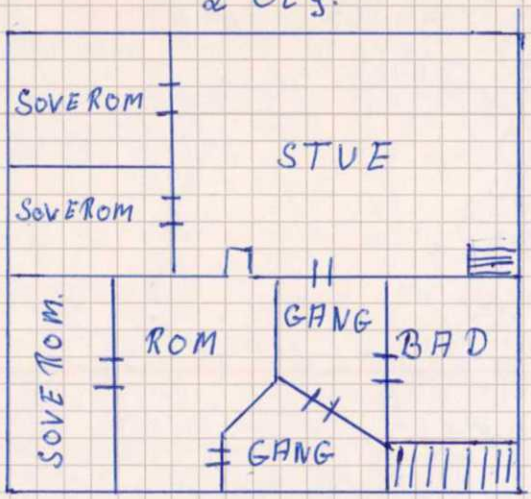
HAUGLAND & LUND A.s Skien 9-64 200 O. 6.

ETTER

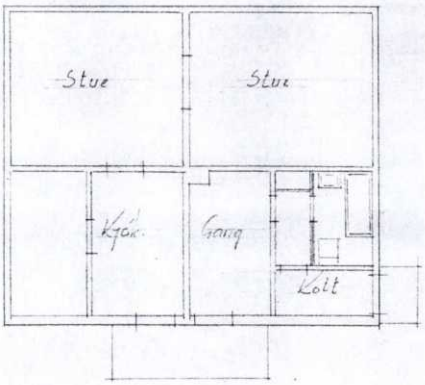
1 etg.



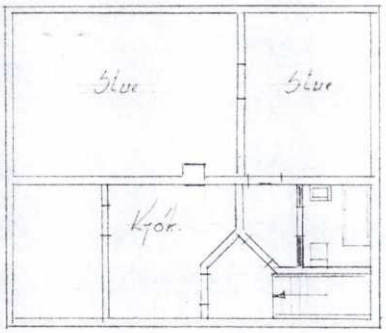
2 etg.



Sarpsb.
Bygn. 6
1965



1. etg



2. etg.

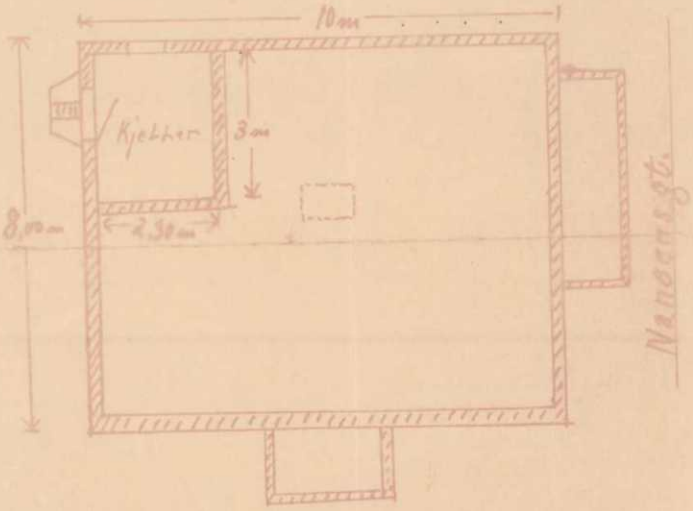
APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 4/2-65
på de i skriv av 5/2 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

Rydd. bm Enggaten 39	tegn. nr.
	mål 1:100
	dato:

PLAN OVER KJELLER PÅ MATR. NR. 605

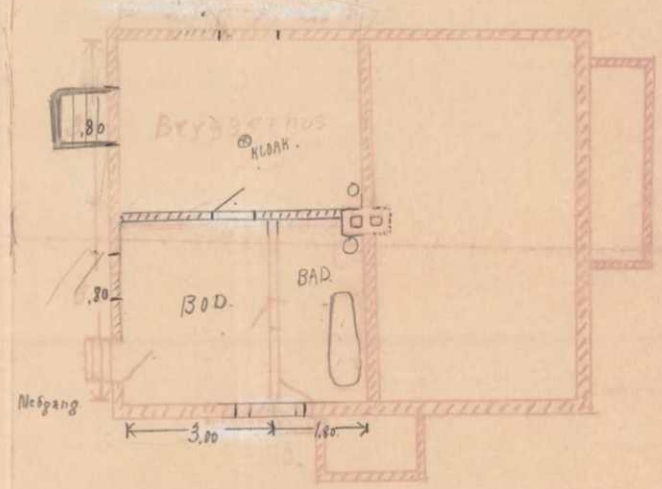
MÅL 1:100.

Enggt. Som det er.

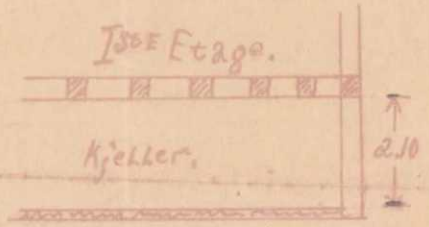


Enggt. Som det skal bli

GRUND PLAN.

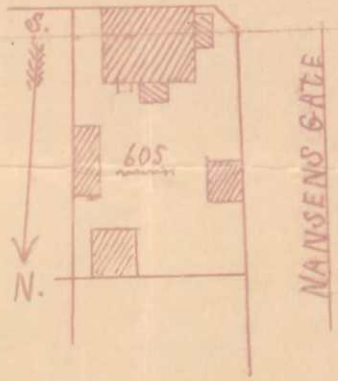


SNIT.



PLAN OVER MATR. NR 605.
M: 1/500

ENGGATEN.



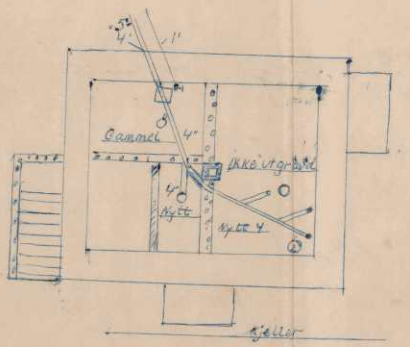
1936 Ødegaard.

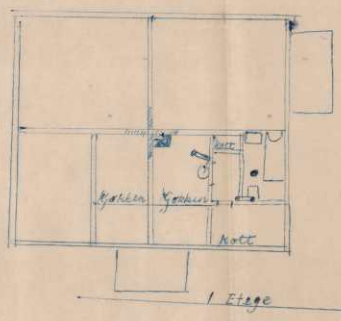
S. berg Byg.
J. nr. 110
1937
Anm. nr.
1937

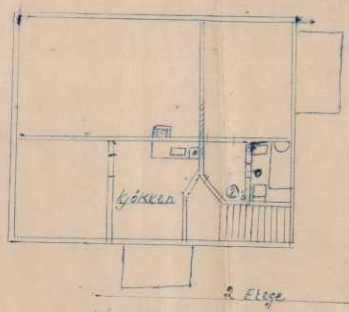
MÅL 1:100

Einar Rydstrøm
Enggt 39

Enggt.



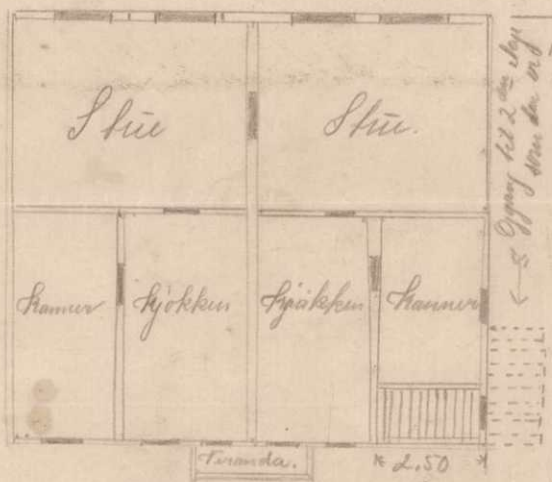


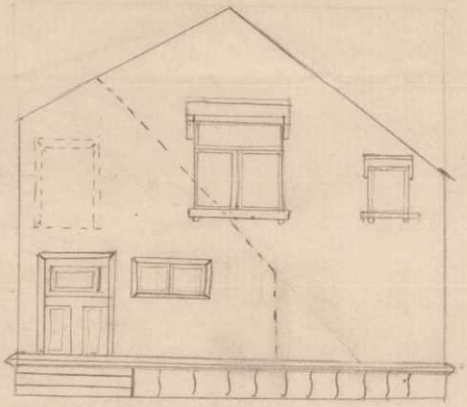






Facade mot Engst.





Facade til

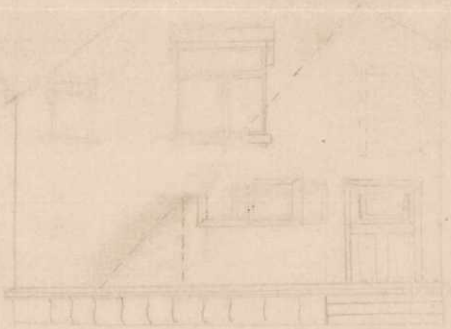
Nanteusgatan.

Teckning vur Engst.

№ 39.







S. borg Byg. J. nr. 32
Anm. nr. 32.
1932

Approberet i bygningsrådets møte

den 4/4 1932

paa de i skrivelse av s. d. opstillede betingelser.

Sarpsborg bygningsråd den 5/4 1932

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:
Enggata 39, 1721 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 605, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250068

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.
