PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

TORVALDSLYST 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

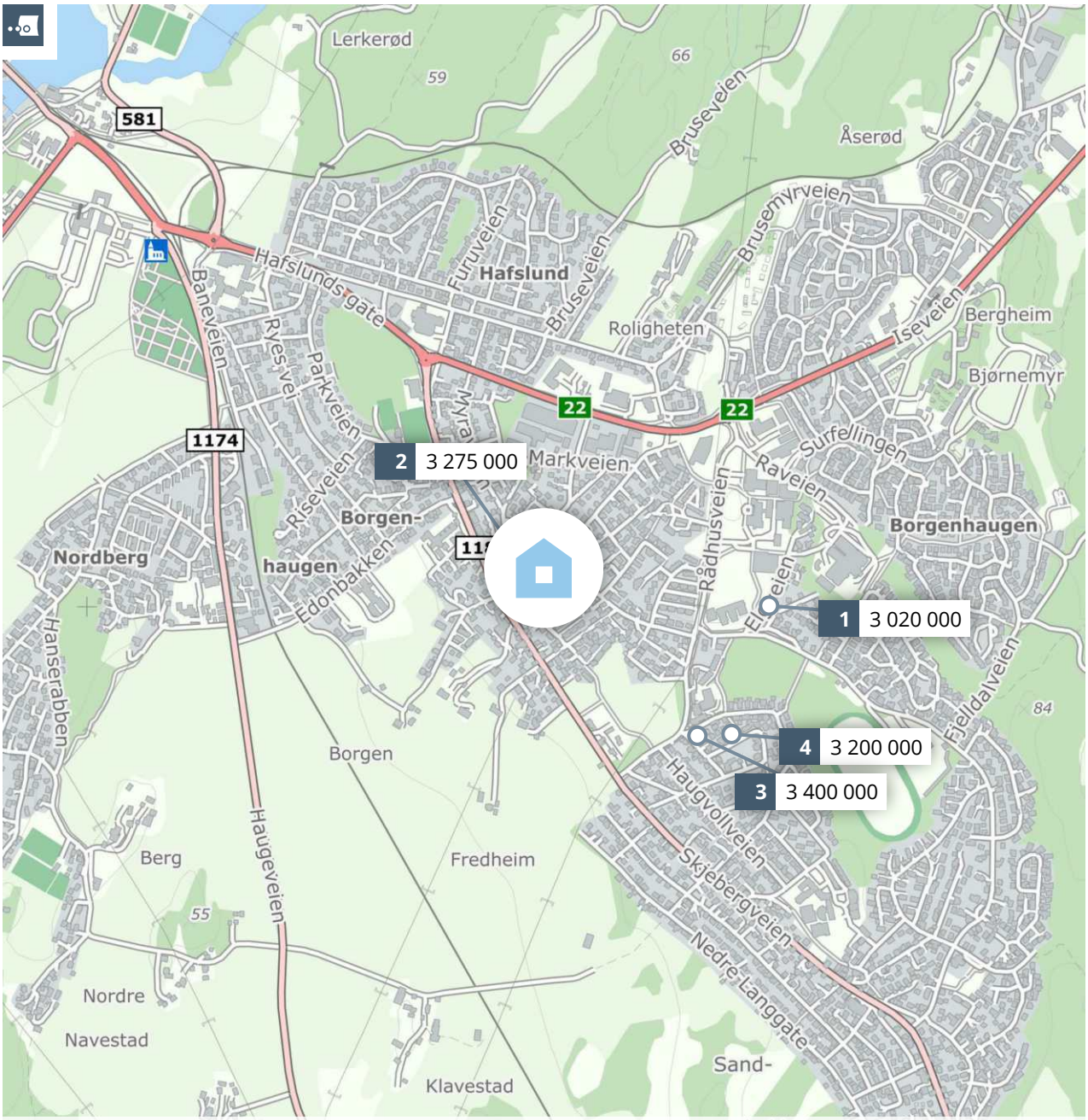
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORVALDSLYST 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 10.10.2025

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: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torvaldslyst 1, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1904

GNR 1049 BNR 49 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BORGEN ØST

Verdivurdert til

2 950 000

-	2 950 000	27 570
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					505 m²	
Byggeår					1904	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elgveien 3 A 120 m² 1936	615 m²	1 sov		09.10.2025	2 650 000	**3 020 000**	0	3 020 000	**25 167**
2	Myraveien 2 115 m² 1900	309 m²	3 sov		09.01.2025	3 400 000	**3 275 000**	0	3 275 000	**28 478**
3	Furulundveien 2 112 m² 1969	967 m²	2 sov		13.01.2024	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**30 357**
4	Østliveien 67 159 m² 1966	1 621 m²	3 sov		23.06.2025	3 400 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**20 126**

Velkommen til Torvaldslyst 1 på Borgenhaugen

Dette er en eldre enebolig med oppussingsbehov. Boligen har skjermet hage, stor gårdsplass og en stor dobbelgarasje.

Inneholder:
1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad
2. etasje: 4 soverom, loftstue

Stor dobbelgarasje

Det er kort gangavstand til barnehage, butikk og bussholdeplass. Det er også nærhet til skole.

Huset har en enkel standard og kjøper må påregne modernisering og påkostninger.

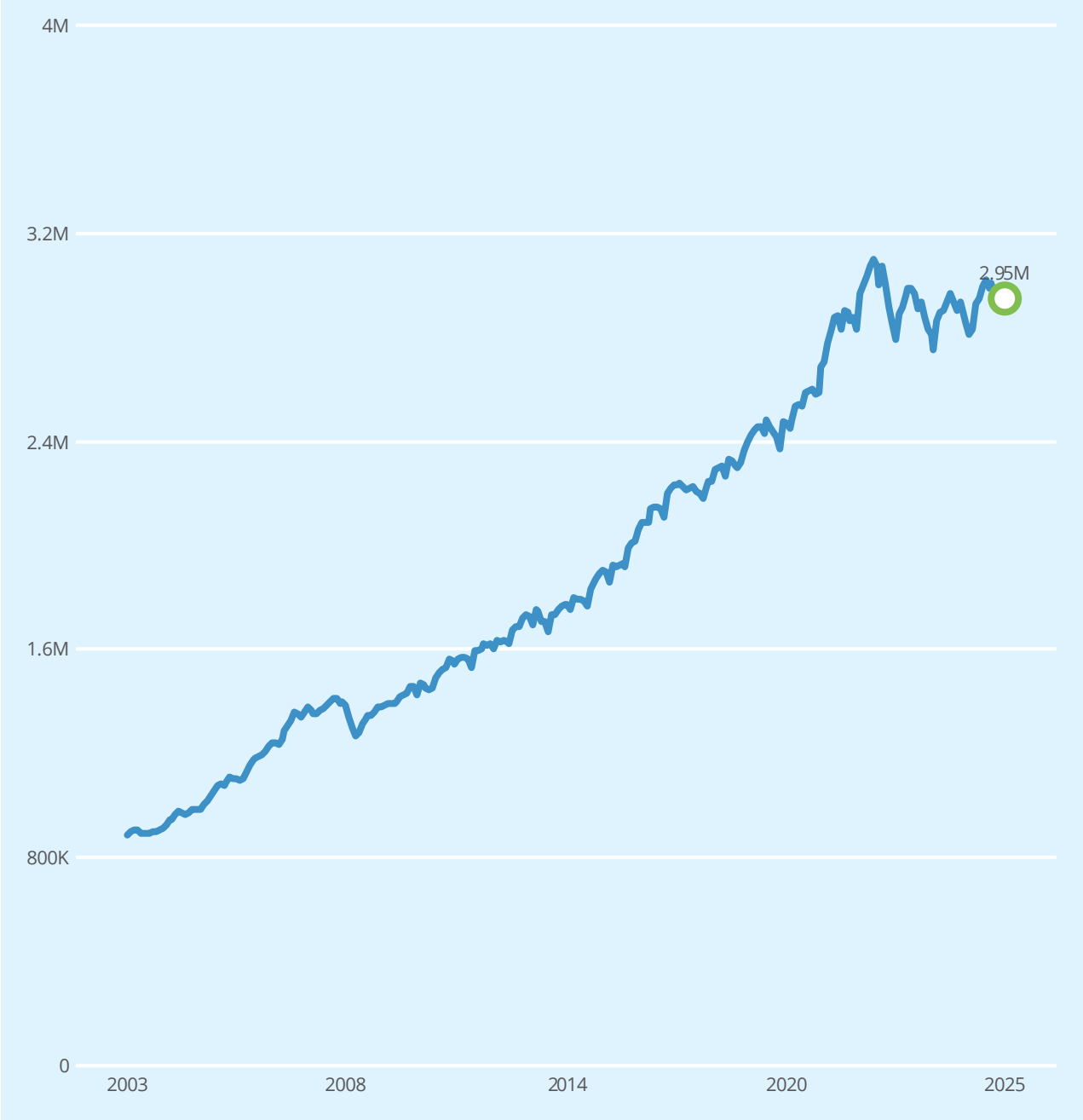
Kort oppsummert:
- Stor dobbelgarasje
- 4 soverom + loftstue
- Sentralt, med nærhet til det meste
- Vedovn
- Bad med varmekabel

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

12
eneboliger til salgs

4.7M
4.5M
4 395 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Eneboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

4.4M
4.2M
3 944 000 Prisantydning i snitt
3 811 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 570 Torvaldslyst 1 Totalpris 2 950 000

26 286 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

25 075 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Torvaldslyst 1
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 06/10/2025

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:1049, Bnr: 49
Hjemmelshaver:	Torvaldslyst 1 AS
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	504,6 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	26016 - Snoktin. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	20 979,86 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1904

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.09.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og lite møblert.
Oppdragsgiver:	Torvaldslyst 1. Oppdraget er rekvirert av Ole Christian Arntsen hos Privatmegleren
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler utlevert hos megler
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med singel i gårdsplassen. For øvrig er det plenarealer, noe beplantning og en hellelagt uteplass på tomten.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står på grunnmur av natursteinsblokker. Hovedsakelig krypkjeller under boligen med unntak av kjeller med lav høyde under en liten del av 1.etg. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt oppført i eldre konstruksjoner hvor mengde for eventuell isolasjon ikke kan fastslås. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig. Vinduer og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1979-2022 hvor størsteparten er eldre. Vindu og dør i kjeller er fra byggeår. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Takoppløft på en side av taket. Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med gjennomgående behov for fornyinger og rehabilitering som følge av alders- vær- og bruksslitasje og ufagmessige detaljer. Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet er et usikkerhetsmoment som erfaringsmessig har risiko og problemer med fukt og skadedyr.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner
-Vedfyring i lukket vedovn
-Elektrisk gulvvarme på bad.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer
-Brannslukkingsapparat plassert i begge etasjer.
-Skorstein har skade rundt sotluke i 1.etg. Dette reduserer tetthet og øker risiko for at røyk lekker ut i boligen.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ/TRAPP: panel, panel, belegg
BAD: fliser, panel, fliser
KJØKKEN: panel, takess, laminat
STUE: panel, tapet, panel, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG: panel/tapet, panel, laminat
SOVEROM MOT GARASJE: panel/tapet, panel, laminat
STUE: panel/tapet, panel, laminat
SOVEROM MOT UTEPLASS: tapet, panel, laminat
SOVEROM OVER BAD: tapet, panel, laminat
SOVEROM OVER STUE: panel/tapet, panel, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår hovedsakelig eldre og fornyinger kan planlegges.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Stedvis synlig heng i himlinger.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk er lavere enn 90cm og åpninger i rekkverk er større enn 10cm. Det er ikke håndløper langs vegg. Fallsikring er ikke ivaretatt.
-Dels lav takhøyde i trappen.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 40mm 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 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm 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 oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Det er ikke utfylt egenerklæring og det er ikke mottatt opplysninger om boligen fra oppdragsgiver. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

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	57				57	
2.Etasje	50				50	
SUM BYGNING	107				107	
SUM BRA	107					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		34				34
SUM BYGNING		34				34
SUM BRA	34					

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, bad, kjøkken, stue.
2.ETASJE: trapp/gang, stue, 4 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,34-2,45 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,02-3,15 meter.

-Alle rom i 1.etg og 2.etg er vurdert som p-rom, men godkjent bruk kan ikke verifiseres med byggetegninger og boligen var ikke bebodd og fullt møblert på befaring. Tiltenk og godkjent bruk av rommene kan ikke verifiseres.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunn og murt sokkel under vegger.
-Yttervegger med stående kledning direkte på bindingsverket. Vegger er ikke isolerte.
-Tett inngangsdør i aluminium. Vinduer med 2-lags glass. Leddport med automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

06/10/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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.

Boligen står på grunnmur av natursteinsblokker. Hovedsakelig krypkjeller under boligen med unntak av kjeller med lav høyde under en liten del av 1.etg.

Merknader:
-Det er sprekker i fuger mellom steinblokker i muren. Dette indikerer tidligere bevegelser i bygget og er medvirkende årsak til skjevheter som er påvist i overliggende konstruksjoner. Sprekker bør tettes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vanninntrenging.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Dette anbefales får å sikre så tørre forhold som mulig i krypkjeller og kjeller. Det er tegn til noe innsig i kjeller. Manglende drenering/fuktsikring øker risiko for skader på nærliggende trekonstruksjoner.
-Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.

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 er krypkjeller under store deler av 1.etasje, men det er ingen tilkomst for inspeksjon.

Merknader:
-Det er ikke etablert noen form for ventilering av krypkjeller. Dette vesentlige for å bidra til så tørre forhold som mulig.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring og muren har utettheter.
-Krypkjeller er et risikoområde med tanke på fuktskader og skadedyr og ved fornyinger innvendig så bør gulv åpnes for ytterligere undersøkelser. Erfaringsmessig vil det være behov for utbedringer og forebyggende tiltak.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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.
-Ved kjellernedgang er det ikke gjort tiltak mot at vann kan renne ned trappen og inn i kjeller. Dette kan føre til fuktige forhold i kjeller og skader på nærliggende konstruksjoner.

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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført i eldre konstruksjoner hvor mengde for eventuell isolasjon ikke kan fastslås. Vegger er kledd med stående og liggende panel utvendig og denne virker å være montert utenpå eldre kledning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. 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 mur er det ikke fagmessig utført og stedvis synlig isolasjon. Det er også påforet utenpå eldre kledning og dette er ikke ideelt. Risiko for varmetap og kondensproblemer med følgende fuktskader er til stede.
-Kledning har sprekker og stedvis råte. Årsak er alders- og værslitasje samt ufagmessig utførelse ved vinduer og dører. Utskiftning kan påregnes.
-Det ble påvist at flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. Det er etterslep på vedlikehold.
-Ved eventuelle innvendige og utvendige fornyinger så anbefales det å rive til konstruksjon for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer og ytterdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1979-2022 hvor størsteparten er eldre. Vindu og dør i kjeller er fra byggeår.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis har råte oppstått.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Flere vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Under ytterdør mangler det beslag.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Takoppløft virker å være etablert senere.

Merknader:
-Det er ikke spalter i takutstikk og dette begrenser ventilering av konstruksjonen. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Det er skjolder og misfarging på trevirke i konstruksjonen og undertak synlig på loftet. Dette virker å være av eldre opprinnelse, men bør undersøkes ytterligere ved regnvær. Utbedringer kan påregnes ved tiltak på yttertaket. Det er tegn til at det har rent vann langs skorstein med synlig misfarging ved trappen til 2.etasje. Ukjent om dette er av eldre opprinnelse. Bør undersøkes ytterligere.
-Oppløft som er etablert etter byggeår har ikke fagmessig utført opplegg og understøtting. Dette kan føre til skjevheter og nedbøyninger i konstruksjonen og underliggende konstruksjoner over tid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Taket er tekket med betongtakstein av ukjent alder. Det var ikke stige tilgjengelig og høyde til takfot tilsier også at inspeksjon på taket ikke ville vært forsvarlig. Vurdering er basert på det som kunne ses fra bakkeplan og fra loftet.

Merknader:
-På loftet er det synlig at det er utført lokale utskiftninger av undertaket, men dette fremstår ikke fagmessig utført og risiko for vanninntrenging er til stede.
-Det mangler beslag i overgang mot takrenne flere steder og dette gir økt risiko for råteskader i konstruksjonen i takutstikk.
-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Mulighet for inspeksjon av kryploft fra luke i gang i 2.etg.

Merknader:
-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Store deler av konstruksjonen er ikke isolert mot oppvarmet rom og dette vil føre til varmetap.
-Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

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

Fliser på vegger og panel i taket.
-Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt to skap over servant
-Dusj på vegg med glassdør og glassvegg.
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Flere fliser har sprukket eller har riss i overflaten. Årsak er som oftest ufagmessig utførelse og at forventet brukstid har passert. Konsekvens er ytterligere oppsprekking.
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Dør 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 fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Innredning har løs foliering og noe svelling. Årsak er alders- og bruksslitasje og ytterligere svelling kan oppstå over tid.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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 i dusjhjørne nøre døren og ligger 10mm lavere enn gulv ved dør

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Påbegynt oppsprekking i fuger indikerer at fliser kan løsne.
-Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne og bruksvann ledes ikke til sluk. Manglende fall og tett ramme mot gulv ved dusjhjørne gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk og risiko for lekkasjer ut ved dør er til stede.
-Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende vegg uten å måle eller observere tegn til fukt. Det er murvegg inne i konstruksjonen og undersøkelsen sier derfor lite om badets tetthet og tilstand.

Merknader:
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Synlig membran i sluket er spør og dette er er typisk alderssymptom. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

-Innredning med slette fronter
-Heltre benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har slitasje og skjevheter som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Vinyl på vegg over benk er løs. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette gir også bevegelse i skjøter slik at disse ikke er helt tette. Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

9. Rom under terreng

9.1 Grovkjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Malte og ubehandlede natursteinsblokker på vegger. Underside av stubbloft i taket.

Merknader:
-Det er avflassing og skjolder på vegger. Dette kommer av fuktige forhold i kjeller pga manglende utvendig og underliggende fuktsikring.
-Det er hull etter borebiller, maur eller lignende i trevirket. Disse trives i fuktige forhold og angriper trevirket slik at stabilitet og bæreevne reduseres. Utbedringer kan påregnes.
-Trevirke som ligger nære og mot gulvet, inkludert omramming ved dør har råteskader som følge av fuktige forhold i kjeller.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Grovstøpt gulv mot grunnen.

Merknader:
-Gulv mot grunn uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Eldre gulv har ujevnheter. Det kan ikke forventes at gulvet er armert og dette reduserer stabilitet over tid.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

-Det ble målt med pigger/elektrode i trevirke i taket uten å påvise høyere verdier enn anbefalt.

Merknader:
-Det er ikke etablert noen form for ventilering og luftgjennomstrømning i kjeller. Dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold over tid og er medvirkende årsak til skader og skadedyr.

10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør), samt noen kobberrør i kjeller. Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i kjeller.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-Det er stakeluke i kjeller for rensing av avløp ved eventuelle tetting av rør.

Merknader:
-Ved hovedvanninntak og stoppekran i kjeller lekker det vann og det er våt på gulvet her ved befaring. Utbedring er nødvendig.
-Rør i kjeller er mangelfullt isolert og her er det risiko for at rørene fryser og sprekker. Dette kan føre til større lekkasjer ut i kjeller. Vannrør som er lagt i yttervegg i 1.etasje har også risiko for å fryse slik at lekkasjer kan oppstå i lukkede konstruksjoner.
-Kurser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket og dette vil vanskeliggjøre eventuelle utskiftinger av skadede rør.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil og denne er plassert for lavt i bygningen. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen.
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornying av badene og kjøkken er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter som er merket med produksjonsår 2021. Plassert i kjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Det ble ikke påvist tegn til at det ligger nedgravd oljetank på eiendommen. Det er ikke mottatt opplysninger om boligen fra eier og det kan ikke fastslås med sikkerhet at det ikke ligger nedgravd oljetank her.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avtrekksvifte montert på badet. Naturlig tilførsel av friskluft.

Merknader:
-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.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
-Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Nyere sikringsskap og automatsikringer. 12 kurser inkludert hovedsikring og overspenningsvern. Utenpåliggende og skjult anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.01.2013.

Merknader:
-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av kabler.
-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. Komplett historikk er ikke kjent. Eventuelle arbeider utført av ufaglært øker risiko for varmegang og brann.
-Undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det finnes ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv som kan verifisere at boligens utforming, planløsning og bruken av rommene er i tråd med eventuelle gitte tillatelser.

FERDIGATTEST:
-Det finnes ikke ferdigattest eller midlertidige brukstillatelser for tiltak på eiendommen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er sprekker i fuger mellom steinblokker i muren. Dette indikerer tidligere bevegelser i bygget og er medvirkende årsak til skjevheter som er påvist i overliggende konstruksjoner. Sprekker bør tettes for å opprettholde motstandsdyktighet mot vanninntrenging. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring. Dette anbefales får å sikre så tørre forhold som mulig i krypkjeller og kjeller. Det er tegn til noe innsig i kjeller. Manglende drenering/fuktsikring øker risiko for skader på nærliggende trekonstruksjoner. -Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.
1.2	Krypekjeller
	-Det er ikke etablert noen form for ventilering av krypkjeller. Dette vesentlige for å bidra til så tørre forhold som mulig. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring og muren har utettheter. -Krypkjeller er et risikoområde med tanke på fuktskader og skadedyr og ved fornyinger innvendig så bør gulv åpnes for ytterligere undersøkelser. Erfaringsmessig vil det være behov for utbedringer og forebyggende tiltak.
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. -Ved kjellernedgang er det ikke gjort tiltak mot at vann kan renne ned trappen og inn i kjeller. Dette kan føre til fuktige forhold i kjeller og skader på nærliggende konstruksjoner.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. 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 mur er det ikke fagmessig utført og stedvis synlig isolasjon. Det er også påforet utenpå eldre kledning og dette er ikke ideelt. Risiko for varmetap og kondensproblemer med følgende fuktskader er til stede. -Kledning har sprekker og stedvis råte. Årsak er alders- og værslitasje samt ufagmessig utførelse ved vinduer og dører. Utskiftning kan påregnes. -Det ble påvist at flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid skal opprettholdes. Det er etterslep på vedlikehold. -Ved eventuelle innvendige og utvendige fornyinger så anbefales det å rive til konstruksjon for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis har råte oppstått. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Flere vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Under ytterdør mangler det beslag. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke spalter i takutstikk og dette begrenser ventilering av konstruksjonen. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Det er skjolder og misfarging på trevirke i konstruksjonen og undertak synlig på loftet. Dette virker å være av eldre opprinnelse, men bør undersøkes ytterligere ved regnvær. Utbedringer kan påregnes ved tiltak på yttertaket. Det er tegn til at det har rent vann langs skorstein med synlig misfarging ved trappen til 2.etasje. Ukjent om dette er av eldre opprinnelse. Bør undersøkes ytterligere. -Oppløft som er etablert etter byggeår har ikke fagmessig utført opplegg og understøtting. Dette kan føre til skjevheter og nedbøyninger i konstruksjonen og underliggende konstruksjoner over tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-På loftet er det synlig at det er utført lokale utskiftninger av undertaket, men dette fremstår ikke fagmessig utført og risiko for vanninntrenging er til stede. -Det mangler beslag i overgang mot takrenne flere steder og dette gir økt risiko for råteskader i konstruksjonen i takutstikk. -Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Store deler av konstruksjonen er ikke isolert mot oppvarmet rom og dette vil føre til varmetap. -Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Flere fliser har sprukket eller har riss i overflaten. Årsak er som oftest ufagmessig utførelse og at forventet brukstid har passert. Konsekvens er ytterligere oppsprekking. -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Dør 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 fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Innredning har løs foliering og noe svelling. Årsak er alders- og bruksslitasje og ytterligere svelling kan oppstå over tid. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget. Påbegynt oppsprekking i fuger indikerer at fliser kan løsne. -Det blir liggende vann på gulv ved spyling i dusjhjørne og bruksvann ledes ikke til sluk. Manglende fall og tett ramme mot gulv ved dusjhjørne gjør at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk og risiko for lekkasjer ut ved dør er til stede. -Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Synlig membran i sluket er spør og dette er er typisk alderssymptom. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Rehabilitering av badet kan påregnes
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har slitasje og skjevheter som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. -Vinyl på vegg over benk er løs. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Knirk i gulv kommer som oftest av ujevnt undergulv. Dette gir også bevegelse i skjøter slik at disse ikke er helt tette. Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
9.1.1	Grovkjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er avflassing og skjolder på vegger. Dette kommer av fuktige forhold i kjeller pga manglende utvendig og underliggende fuktsikring. -Det er hull etter borebiller, maur eller lignende i trevirket. Disse trives i fuktige forhold og angriper trevirket slik at stabilitet og bæreevne reduseres. Utbedringer kan påregnes. -Trevirke som ligger nære og mot gulvet, inkludert omramming ved dør har råteskader som følge av fuktige forhold i kjeller.
9.1.2	Grovkjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Eldre gulv har ujevnheter. Det kan ikke forventes at gulvet er armert og dette reduserer stabilitet over tid.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

9.1.3	Grovkjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Det er ikke etablert noen form for ventilering og luftgjennomstrømning i kjeller. Dette bidrar til å opprettholde fuktige forhold over tid og er medvirkende årsak til skader og skadedyr.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke tilfredsstillende.
10.5	Ventilasjon
	-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. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Ved hovedvanninntak og stoppekran i kjeller lekker det vann og det er våt på gulvet her ved befaring. Utbedring er nødvendig. -Rør i kjeller er mangelfullt isolert og her er det risiko for at rørene fryser og sprekker. Dette kan føre til større lekkasjer ut i kjeller. Vannrør som er lagt i yttervegg i 1.etasje har også risiko for å fryse slik at lekkasjer kan oppstå i lukkede konstruksjoner. -Kurser i fordelingsskap for rør-i-rør er ikke merket og dette vil vanskeliggjøre eventuelle utskiftinger av skadede rør. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Lufting av avløp er kun utført med vakuumventil og denne er plassert for lavt i bygningen. Optimal løsning er å føre lufting til det fri over tak. Vakuumventil har en begrenset levetid og ved eventuell funksjonssvikt så kan vannlåser tømmes, og det kan oppstå lukt og avgasser fra anlegget ut i boligen. -Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornying av badene og kjøkken er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

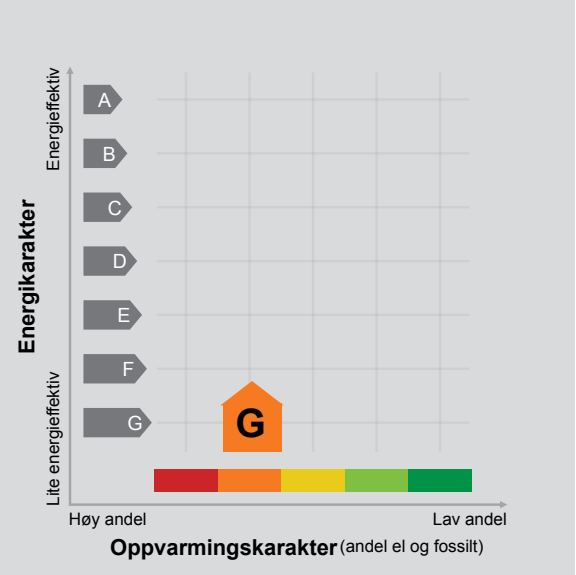
©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ENERGIATTEST

Adresse	Torvaldslyst 1
Postnummer	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1049
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145897424
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-178888
Dato	10.10.2025



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)

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

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	1904
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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

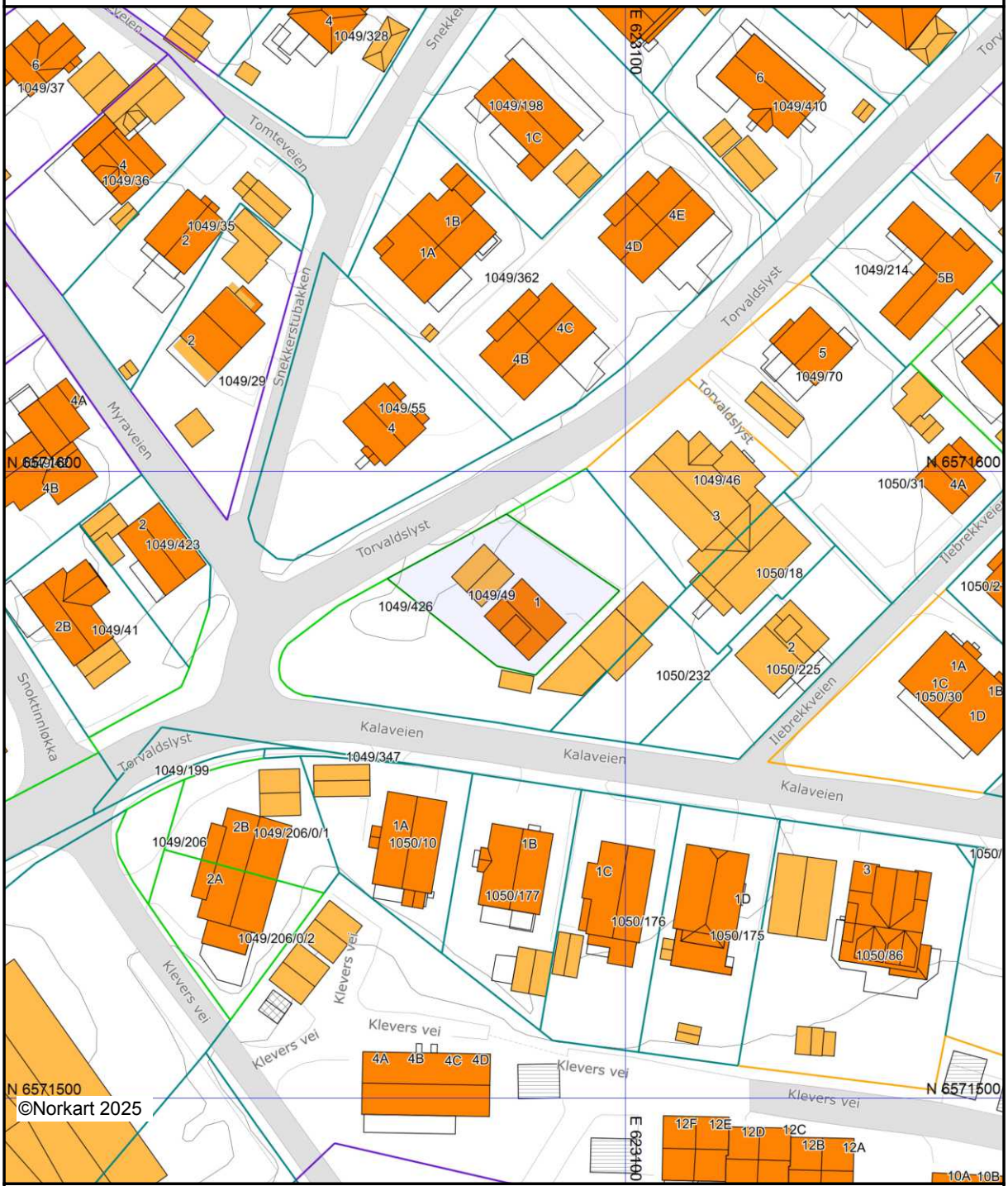
Grunnkart

Eiendom: 1049/49
Adresse: Torvaldslyst 1
Dato: 23.09.2025
Målestokk: 1:1000

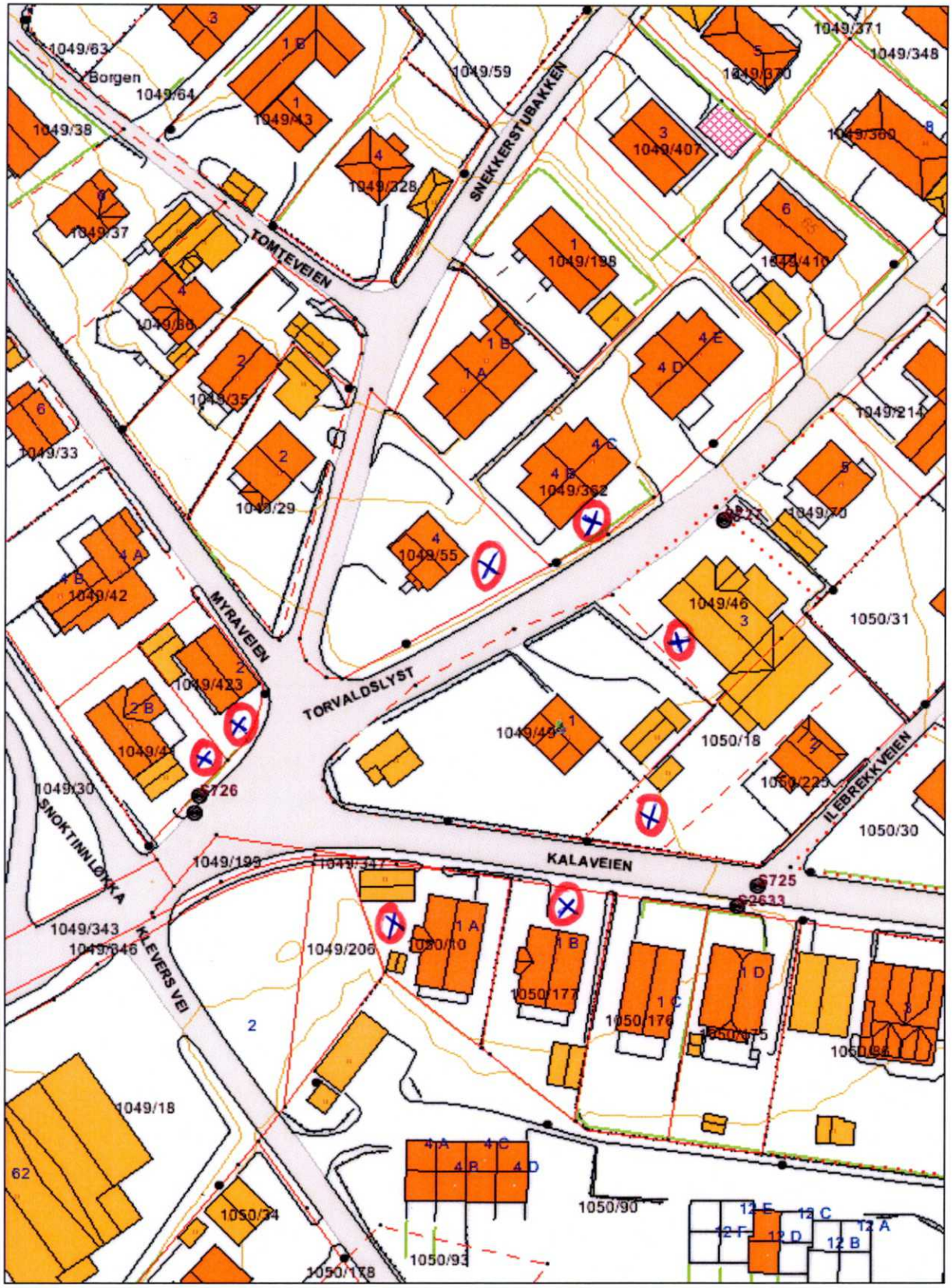
N

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

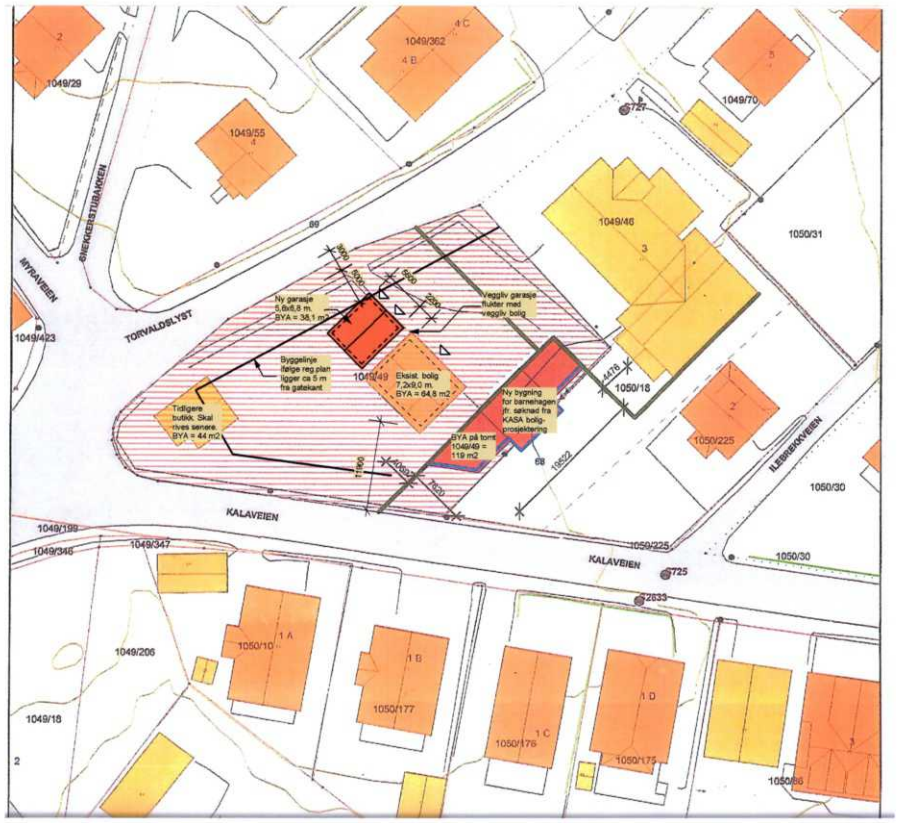


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Målestokk = 1:1000

N



Arealer BYA:

Bolig (eksist)	64,8 m2
Tidl. butikk (eksist)	44,0 m2
Barnehage (ny) andel på tomt 1049/49	119,0 m2
Garasje (ny)	38,1 m2
Total BYA	265,9 m2
Areal tomt 1049/49	1643 m2

Situasjonsplanen viser innplasseringen av garasjen. Det foreligger søknad på ny barnehagebygning prosjektert av KASA Boligprosjektering AS

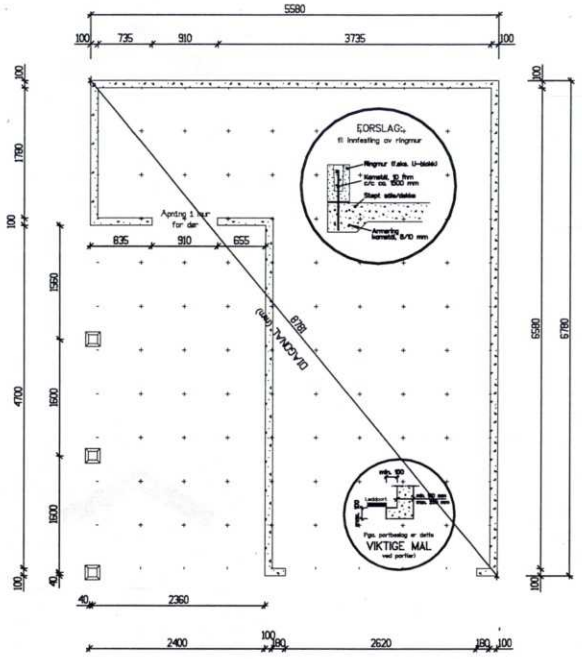
Revideringen gjelder:			Dato:	Rev. av:
Eiendom: Betlehem Borgen	Gnr/bnr: 1049/49	Kommune: Sarpsborg	Målestokk: 1 : 500	Arkiv nr.
Eier: Normisjon, Betlehem Borgen				
Adr.: Torvaldslyst 3, 1738 Borgenhaugen				
Oppdrag: Situasjonskart - Ny garasje			Antall bl.	Bl.nr.
Ø. Nordberg Byggprosjektering Bruseveien 14, 1738 Borgenhaugen Mobiltlf. 48287363. E-post: onordber@online.no			Dato: 5 - 02 - 09	
			Planl.: ØN	Tegn.: ØN

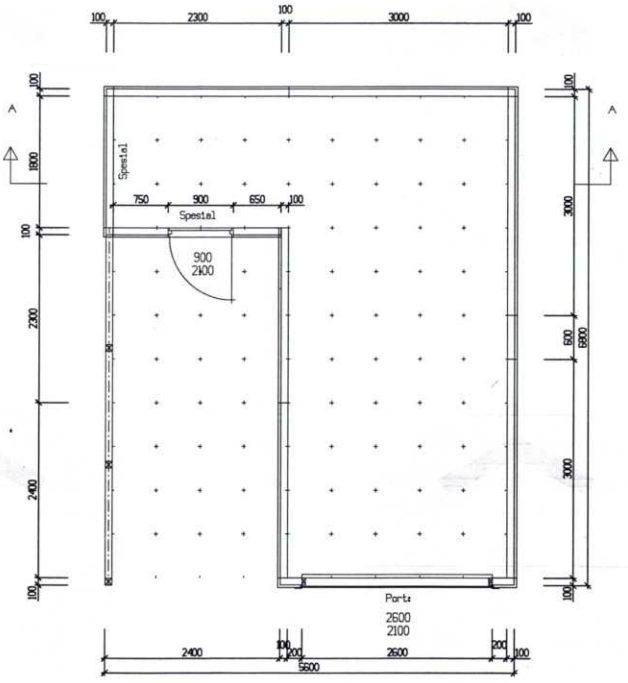
Denne tegningen skal ikke kopieres av andre uten godkjennelse av Ø. Nordberg

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD® GARASJENE





- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

Plan Elementer

BYA	BRA	Evr.	Evr.
38,1 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 648191
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøyteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TRANSPORTØKONOMISK INSTITUTT for fremstilling av fabrikker og andre transportavdelinger med spikerplater

Andre Eriksen

Grunnmur Hovedplan SKALA: 1: 50

TYPE K-5, STANDARD STAENDE 560 x 680 cm – 38°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
meb		30.01.2009

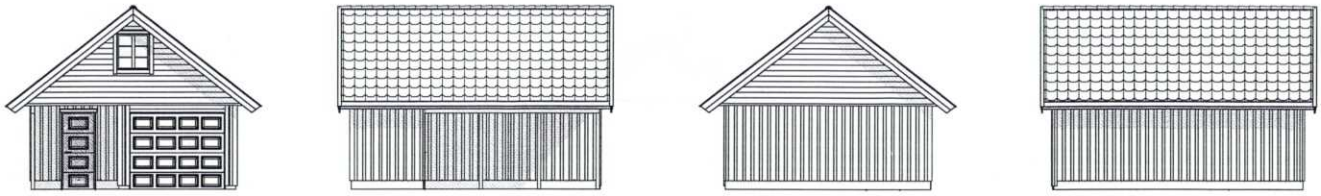
TEGNINGS NR: 64811503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

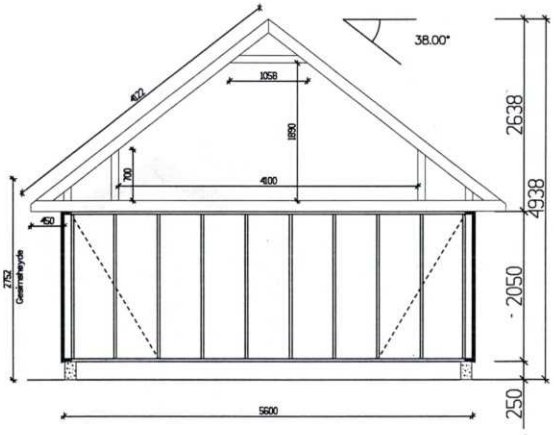
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
------ = ordinært terreng

GRIMSTAD® GARASJENE



Fasade Plan



Snitt – 1:50



Perspektiv

BYA	BRA	Gr.	Gr.
38,1 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 648191
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøyteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS er tilsluttet TAKSTOLINDUSTRIENS for fremstilling av takstoler og andre takkonstruksjoner med spikerplater

Andre Eriksen

Fasader Snitt Persp SKALA: 1: 100

TYPE K–5, STANDARD STAENDE 560 x 680 cm – 38°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
meb		30.01.2009

TEGNINGS NR: 64811504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Utskriftsdato: 23.09.2025

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.**	1049	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torvaldslyst 1, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77496608	314	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 23.09.2025

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.	1049	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26970876	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145897424	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Torvaldslyst 1, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn	Dovre AS	Dovre 500 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
05.03.2024	Tilsyn	22.11.2019	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26970876

BruksenhetId	268476912	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	300046743	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Meldingssak tiltak fullført	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 268476912.

BruksenhetId	26970956	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145897432	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26970956.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HOVLAND	Beregnet areal	504.6
Etablert dato	03.02.1904	Historisk oppgitt areal	1672
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.06.2025 08.09.2025	25/10172 OPPM-25/00659		1049/46, 1049/49, 1049/426, 1049/428, 1050/18, 1050/232
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	18.06.2025 08.09.2025	25/10172 OPPM-25/00659	Sendt til tinglysing 08.09.2025	1049/49 (-814,6), 1049/426 (814,6) 1049/428
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1049/49
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1049/49
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.06.2009 28.09.2009	134/09		1050/18 (-279,1), 1050/232 (279,1) 0105-Mnrmangler, 1049/49, 1050/225
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.06.2009 28.09.2009	83/09		1049/49 (-197,2), 1049/426 (190) 0105-Mnrmangler, 1050/18, 1050/232
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	15.06.1959			1049/49 (-45)
Skylddeling Skylddeling	03.02.1904			1049/22 (-1717), 1049/49 (1717)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571583.73	623088.62		Ja	504.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TORVALDSLYST 1 AS S833995472	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 623 1704 1704 SARPSBORG	

Adresse

Vegadresse: Torvaldslyst 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund

Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145897424		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1904
2	145897432		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	15.06.2009
3	300046743		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	15.07.2009

1: Bygning 145897424: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.01.1904

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	93
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1904	09.11.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Torvaldslyst 1	H0101	1049/49	93	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	35	0	35	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0

2: Bygning 145897432: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 15.06.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	84
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1904	10.10.2005
Bygning godkjent for riving/brenning	27.04.2009	06.05.2009
Bygning revet/brent	15.06.2009	14.12.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1049/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0
K01	0	0	40	40	0	0	0

3: Bygning 300046743: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 15.07.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	04.03.2009	10.03.2009
Meldingssak tiltak fullført	15.07.2009	14.12.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1049/49	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

Utskriftsdato: 23.09.2025

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.**	1049	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torvaldslyst 1, 1738 BORGENHAUGEN								

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	4 856,20 kr
Eiendomsskatt	5 585,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	3 828,98 kr
Sum	**18 452,18 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 130- 140 liter	25%	1 stk	1255.00	1/1	0 %	1 255,00 kr
Papirbeholder130-140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	25%	1 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1551500 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 585,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	533.00	1/1	0 %	533,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	94 m3	24.78	1/1	0 %	2 329,55 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	94 m3	41.33	1/1	0 %	3 885,11 kr
					Sum	**20 979,86 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 23.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Torvaldslyst 1, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 505 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 105 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 505 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	421 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	421 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26016
Navn	Snoktin
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.08.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1689/2616.pdf
Delarealer	**Delareal** 505 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B5

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1049/49		
Utskriftsdato	23.09.2025	**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

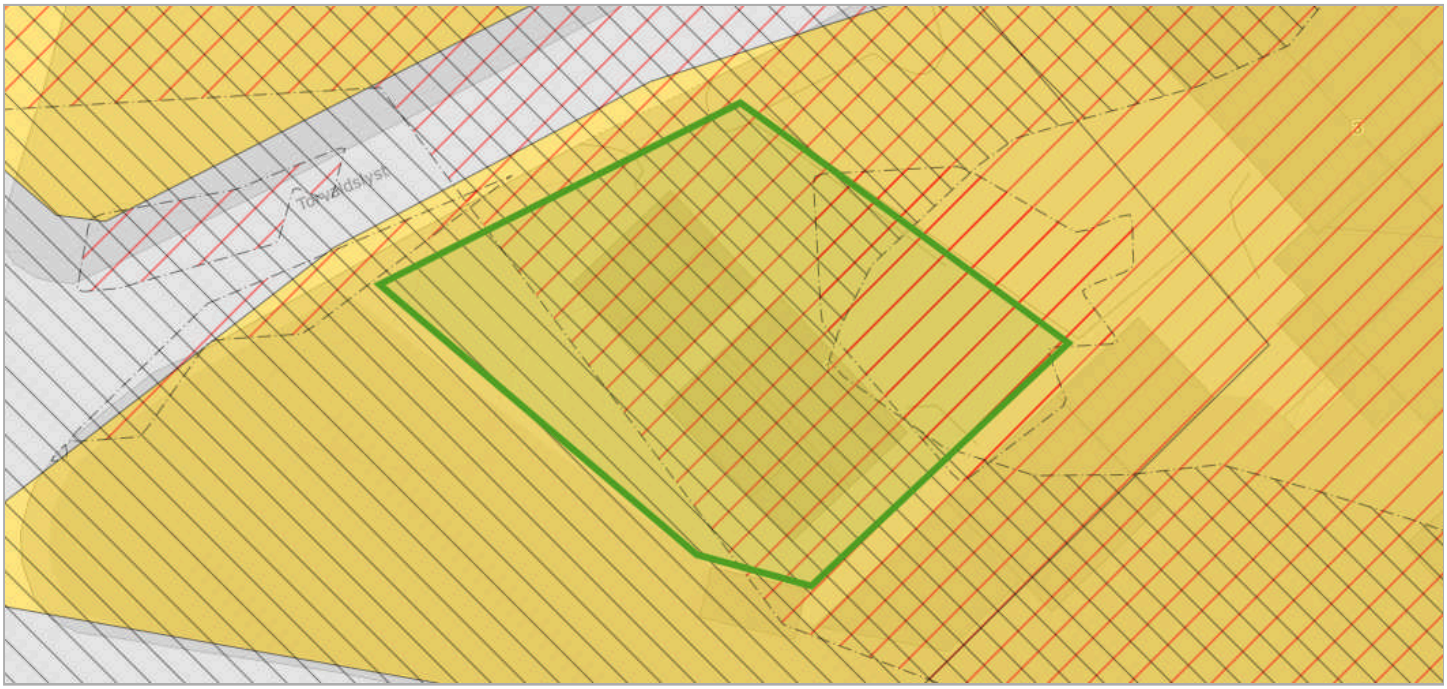
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

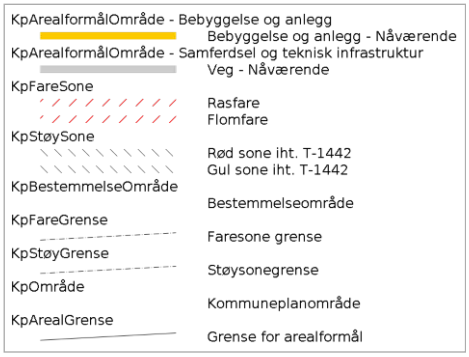
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

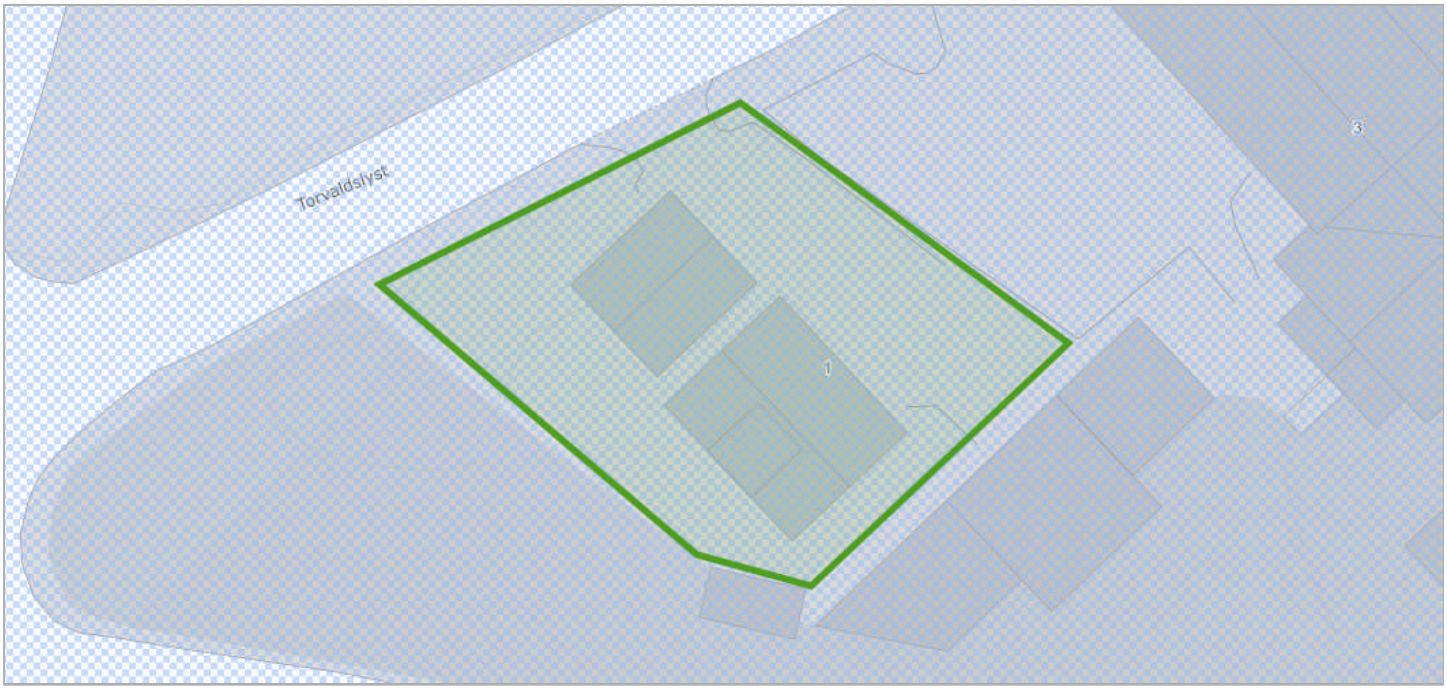
Støysone

Støy	Hensynsonenavn

(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Annen veggrunn
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Byggegrense
Eksisterende bebyggelse
Regulert senterlinje
Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift
Reguleringsformål
Feltnavn
Bredde
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26016	SNOKTIN	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=26016)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B5	(110) Boliger	-

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler	Tilleggsopplysninger

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,

da dette ikke finnes på denne eiendommen

i byggesaksarkivet.

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Kopi av bygningstegninger kan *ikke* leveres,
da det ikke finnes bygningstegninger på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.

Torvaldslyst 1

Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	5 min 2.7 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	5 min 2.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	15 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbybakken Linje 133	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	2 min
Rema 1000 Iseveien	9 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 Svanen Borgenhaugen	8 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Mobakken idrettsplass	7 min
Borgen skole - ballbinge	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	8 min
Spenst Skjebergsenteret	11 min

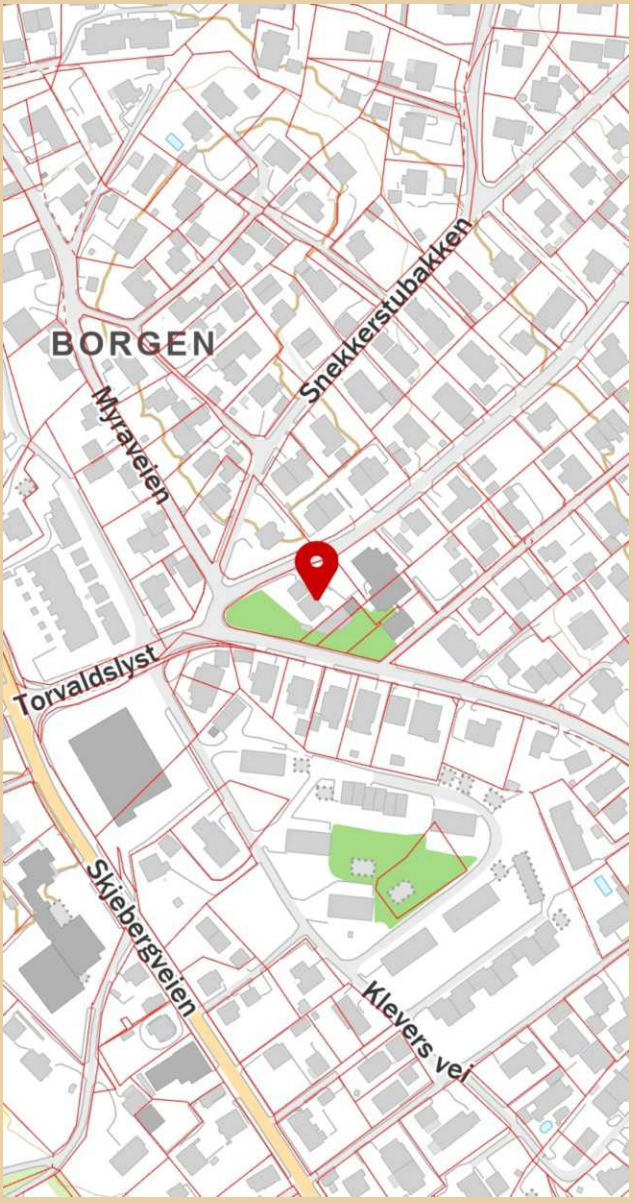
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 80/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Torvaldslyst 1, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1049, Bnr. 49, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250194

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
