PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

LILLE ENGVEI 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

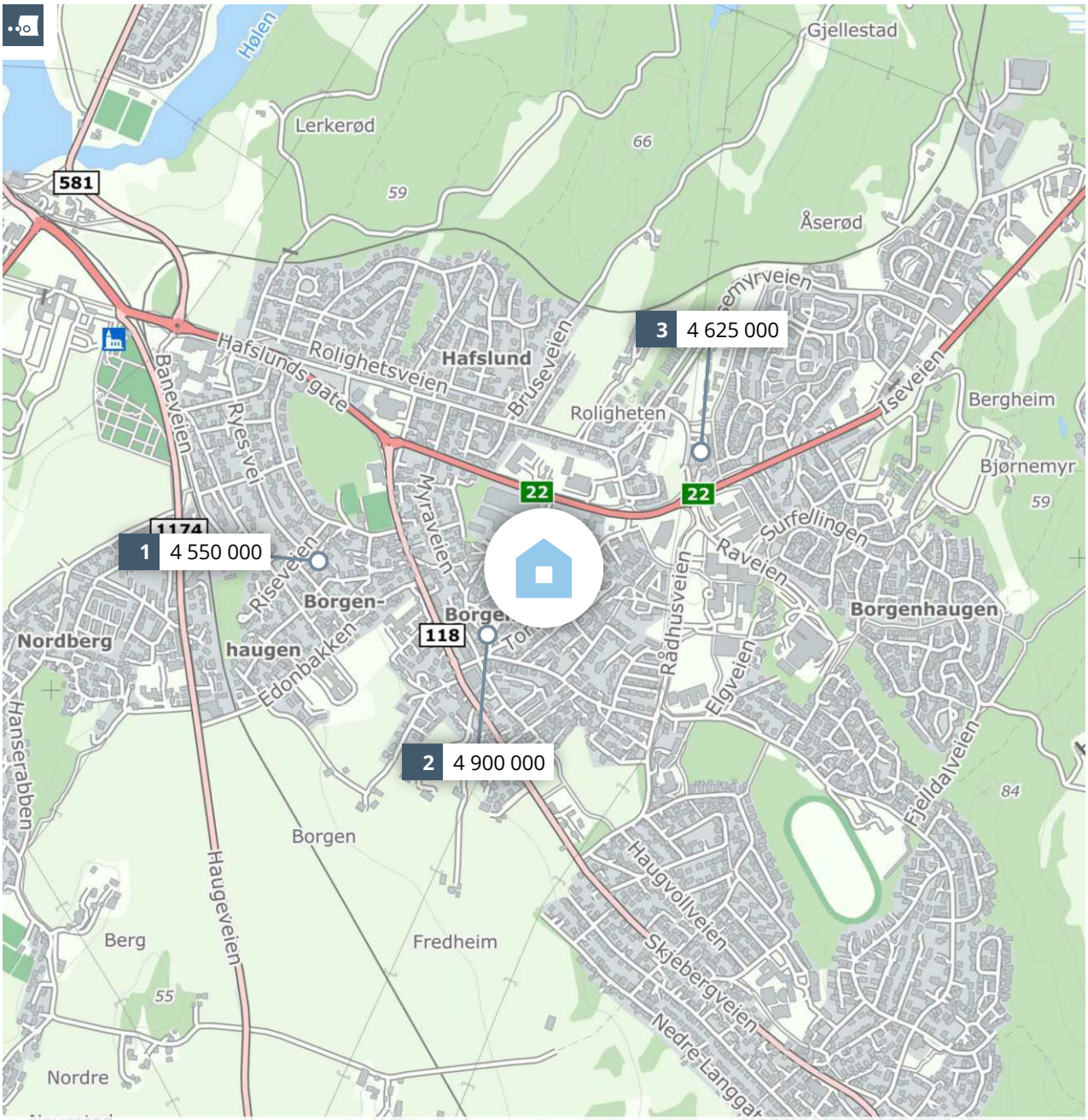
Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaNabolagsprofil



Meglers verdivurdering

LILLE ENGVEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 02.12.2025

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: Amalie Buvarp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lille Engvei 2, 1738 BORGENHAUGEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 1049 BNR 359 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BORGEN ØST

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	18 293
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	287 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					706 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkveien 27 C				14.08.2025	4 600 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**25 278**
	180 m²	1963	728 m²	5 sov						
2	Snekkerstubakken 2				20.08.2025	5 500 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**28 000**
	175 m²	1920	673 m²	5 sov						
3	Brusemyrløkka 16				10.05.2024	4 700 000	**4 625 000**	0	4 625 000	**22 129**
	209 m²	1985	1 218 m²	4 sov						

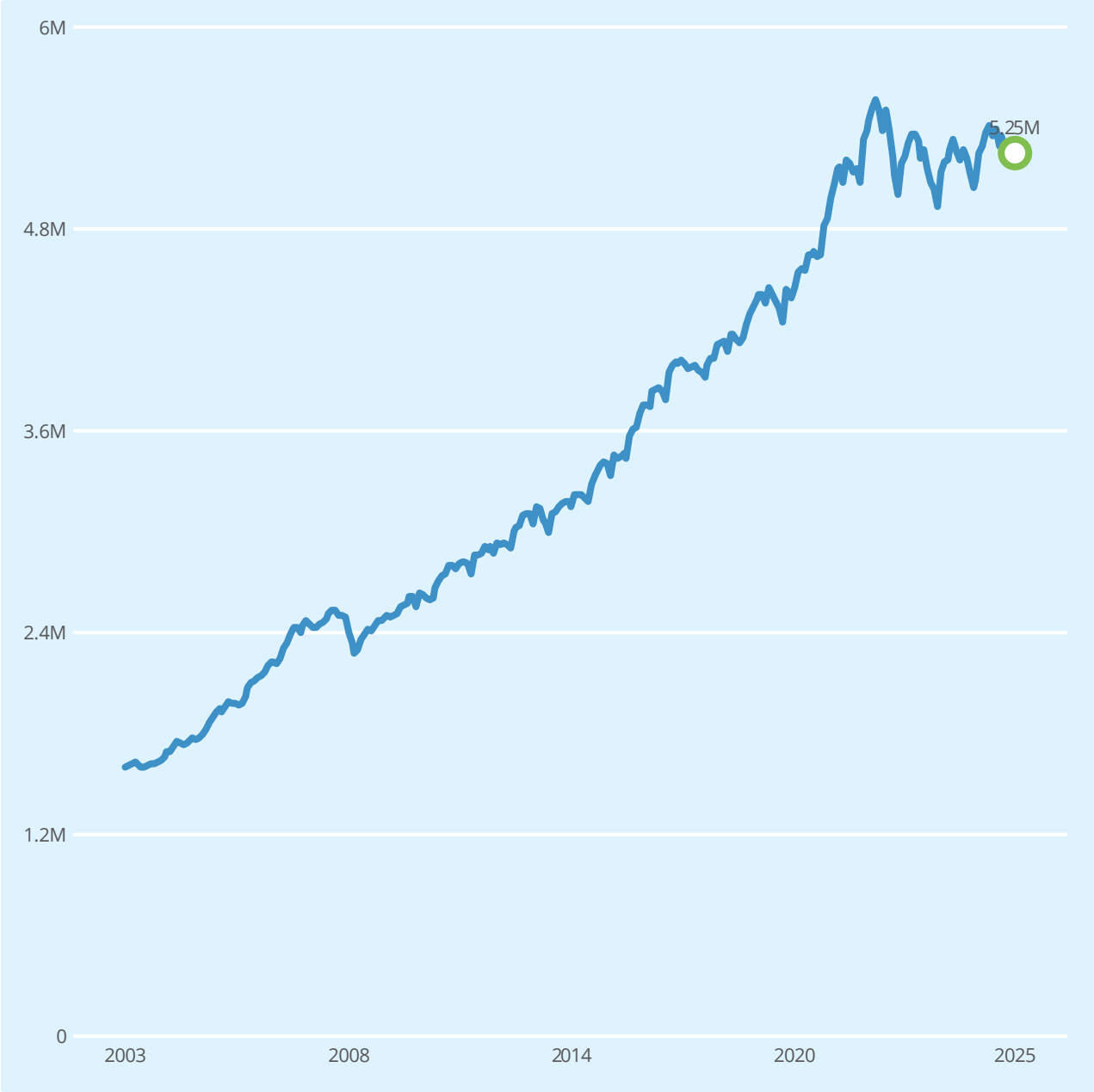
En flott, stor enebolig beliggende i et populært og barnevennlig boområde på Borgenhaugen. Det er kort vei til skoler, barnehager, nærbutikk m.m. En pen opparbeidet tomt med flere uteplasser og gode solforhold. Parkering på gårdsplass og i garasje med elbillader. Boligen inneholder flere stuer, kjøkken, bodrom, soverom, romslige soverom og vaskekjeller. Boligen bærer preg av godt vedlikehold over tid.

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

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
3 Tilbygg enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1738 BORGENHAUGEN nå

14
eneboliger til salgs

4.6M
4.4M
4 247 000 Prisantydning i snitt
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Eneboliger solgt i 1738 BORGENHAUGEN siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

4.2M
4.1M
4.0M
3 885 000 Prisantydning i snitt
3 794 000 Salgspris i snitt
3.7M
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

25 792 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
25 709 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

18 293 Lille Engvei 2 Totalpris 5 250 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Lille Engvei 2
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/12/2025

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: 359
Hjemmelshaver:	Øyvind Gunnar Hauge
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	706 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	23 462,80 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1971

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.12.2025
Forutsetninger:	Regnvær på befaringen. Boligen var bebodd og normalt møblert. En del lagring i kjellerboder og i kneloft bak bad.
Oppdragsgiver:	Øyvind Gunnar Hauge
Tilstede under befaringen:	Øyvind Gunnar Hauge, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående og kupert tomt med belegningsstein, plenarealer og varierende beplantning. Pent opparbeidet og vedlikeholdt uteområde.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur ligger hovedsakelig under terreng og store deler er kledd med skifer utvendig og påforet innvendig. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10-15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig. Vinduer, ytterdør og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1987-98. Tett kjellerdør virker å være eldre. Vinduer på 2 soverom i 2.etg samt i gang 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017. Saltak konstruert i tre med vinkler og gradrenner. Hovedsakelig lukket konstruksjon med inspeksjonsmulighet i knekott og i loft over deler av 2.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i funksjonell stand og normalt vedlikeholdt, men flere bygningsdeler har en alder og tilstand som tilsier at fornyinger kan påregnes. Våtrommene har en alder som tilser at forventet brukstid nærmer seg passert. Det er påvist slitasje og noen utettheter ved taktekking. Ved kjellerinngang kommer det vann inn i kjeller. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i gang, innredet rom, mellomgang, vaskerom og innerste bod i kjeller.
-Elektrisk gulvvarme i alle rom i 1.etg med unntak av stue
-Elektrisk gulvvarme i bad i 2.etg
-Luft til luft varmepumpe fra 2010.
-Vedfyring i lukket peis.
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i alle etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert i kjeller.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
TRAPP/GANG: mdf-plater, panel, fliser
INNGANG/BOD: panel/murpuss, panel, fliser/betong
INNREDET ROM: mdf-plater, mdf-panel, laminat
MELLOMGANG: panel, panel, fliser
VERKSTED/BOD: murpuss/sponplater, panel, malt betong
VASKEROM: panel, panel, fliser
BOD: panel, panel, fliser

1.etg:
ENTRÉ: mdf-plater, mdf-panel, fliser
GANG: tapet, mdf-panel, fliser
BAD: fliser, mdf-panel, fliser
KJØKKEN: tapet, mdf-panel, fliser
SPISEROM: tapet, mdf-panel, fliser
TV-STUE: tapet, mdf-panel, laminat
STUE: tapet, mdf-panel, parkett

2.etg:
TRAPP/GANG: tapet, plater med imitert trestruktur, laminat
3 SOVEROM: tapet, takess, laminat
BAD: fliser, mdf-panel, fliser

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder, men funksjonelt og normalt vedlikeholdt. Normalt alders- og bruksslitasje.
-Punktvis knirk i gulvet.
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk har åpninger større en 10cm og det er ikke håndløpere på begge sider.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 25mm 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 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

1998:
-Oppføring av tilbygg med vaskerom og bod i kjeller, spiserom og tv-stue i 1.etasje og bad i 2.etasje.
-Det ble også gjort større fornyinger innvendig i boligen for øvrig i denne perioden.

2010:
-Installert luft til luft varmepumpe.

2024:
-Taket på boligen, garasje, frittstående bod og overbygget terrasse er vasket og sprøytemalt

2025:
-Utbedret lekkasje fra pipebeslag. Faktura fra Skjeberg Blikkenslagerverksted AS fremvist.

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

---

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	79				54	25
1.Etasje	88			37	88	
2.Etasje	60			7	60	
SUM BYGNING	227			44	202	25
SUM BRA	227					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		28				28
Frittstående bod		13				13
SUM BYGNING		41				41
SUM BRA	41					

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang, bod/kjellernedgang, innredet rom, mellomgang, bod/verksted, vaskerom, bod.
1.ETASJE: entré, gang/trapp, bad, kjøkken, spiserom, tv-stue, stue.
2.ETASJE: gang/trapp, 3 soverom, bad.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: frittstående bod, garasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,15-2,20 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,30-2,32 meter.
Takhøyde 2.etg: 1,03-2,35 meter.

-Areal av overbygget kjellernedgang er kun medregnet i arealet for kjeller.
-Frittstående paviljong er ikke medregnet i TBA.

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Støpt gulv mot grunnen og murt sokkel under vegger.
-Yttervegger oppført i uisolert bindingsverk som er kledd med stående panel utvendig.
-Vinduer med enkelt glass, tett dør og leddport med automatisk åpner.
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.
-Det er installert elbillader.

FRITTSTÅENDE BOD:
-Støpt gulv mot grunnen og murt sokkel under vegger. Fliser på gulvet og varmekabler i gulvet.
-Yttervegger oppført i isolert bindingsverk som er kledd med stående panel utvendig og mdf-plater innvendig.
-Vinduer med 2-lags glass og tett dør
-Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein. Innvendig himling er kledd med takess.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

18/12/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, drenering og fundamenter som ligger under terreng. Det opplyses at drenering langs 3 sider er fra 1998.

Grunnmur ligger hovedsakelig under terreng og store deler er kledd med skifer utvendig og påforet innvendig.

Merknader:
TG-2:
-Deler av grunnmur har utvendig avflassing og oppsprekking som reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk. Dette gir risikoen for fuktskader i nærliggende konstruksjoner.
-Deler av grunnmur mangler topplist og deler ligger under terreng. Dette gir økt risiko for vanninntrenging og videre økt fuktbelastning i bygningsdeler og rom under terreng. Det opplyses at drenering langs 3 sider av bygget er fra 1998 og øvrige deler er fra byggeår. Alder tilsier at risiko for nedsatt funksjon er til stede og ytterligere tilstandskontroll og rensing av rør er generelt anbefalt for å opprettholde funksjonen.
TG-3:
-Ved kjellernedgang har muren sprekker i øverste del som indikerer setninger. Her kommer det også vann inn i kjellernedgang pga mangelfull drenering. Dette gir risiko for lokale fuktskader ved kjellernedgang og trappen i rommet har påbegynte skader mot gulvet. Utbedringer kan påregnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein og flislagt terrasse inntil huset. Vann fra taknedløp slippes hovedsakelig ut på terreng, men et nedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:
-Taknedløp som går til rør i grunnen er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rist bør monteres. Hvis rør tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller.
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur og stedvis dannes det dammer inntil muren. 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 i bygningsdeler og rom under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10-15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med stående panel utvendig.

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt bak kledning på hele huset. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er stedvis oppsprekking nederst på bord og ved stikking på utvalgte steder ble det påvist noe porøst trevirke. Årsak er alders- og værslitasje og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og reduserer beskyttelse av bakenforliggende konstruksjon over tid

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

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, ytterdør og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall fra 1987-98. Tett kjellerdør virker å være eldre. Vinduer på 2 soverom i 2.etg samt i gang 1.etg med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2017

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og følgeskader over tid.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og enkelte vridere er harde. Årsak er aldersslitasje.
-Flere beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. Det er også mangelfull tetting ved vindu til vaskerom. Risiko for varmetap og kondensproblemer er til stede.
-Deler av utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risiko for følgeskader over tid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre med vinkler og gradrenner. Hovedsakelig lukket konstruksjon med inspeksjonsmulighet i knekott og i loft over deler av 2.etasje. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

Merknader:
-Isolasjon logger tett mot undertak og det er ikke optimale spalter i takutstikk med tanke på 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.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1971-1998

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av sutakplater, sløyfer/lekter og betongtakstein. Det opplyses at taket ble vasket og sprøytemalt i 2024. Inspisert fra bakkeplan og på loft. Takets helning, høyde til takfot, samt at det var vått og glatt på taket gjorde det ikke forsvarlig med inspeksjon på tak.

Merknader:
-Enkelte skjærte takstein mot gradrenner er løse eller mangler. Dette gir risiko for at stein faller ned der personer oppholder seg på undersiden. Det er også skjolder ved gradrenner på loftet pga av vanninntrenging. Oppdragsgiver opplyser etter befaring at det har blitt utbedret utvendige forhold med takstein mot gradrenner. Dette er ikke kontrollert av undertegnede.
-På loft over 2.etasje er det et felt med synlig løse undertakstplater. Det virker å være utført en enkel utbedring, men dette kan ikke garanteres å holde tett. Risiko for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjon er til stede.
-Det ble påvist en pågående mindre lekkasje ved skorstein og svellet sponplate på gulv i knekott i dette området indikerer at dette har pågått over tid. Det er fremvist bilde av utbedring og faktura fra Skjeberg Blikkenslagerverksted AS for utbedring som er utført etter undertegnedes befaring.
-Overnevnte forhold, samt alder på undertak og tekking tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Mulighet for inspeksjon i luker til knekott og fra nedfellbar luke og stige til loft over del av 2.etasje.

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. Begrenset ventilering som beskrevet i punkt 4.1 kan også være medvirkende.
-Vindtetting mot oppvarmet rom fra knekott er løs flere steder og ved loftluke mangler det isolasjon. Forholdene gir risiko for varmetap, kondensproblemer og følgeskader.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

INNGANGSPARTI 8m²:
Innfestet i bygningen og anlagt på tresøyler mot grunnen. Dels overbygget og med trapp til bakkeplan.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

TERRASSE 29m²:
Flislagt gulv på overbygget terrasse med utgang fra stuen.

BALKONG 7m²:
Utgang fra soverom i 2.etasje til balkong med tekket konstruksjon og tilfarergulv over tekking. Kontroll av tetthet, fallforhold og eventuell lufting kunne ikke utføres.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverk har forskriftsmessig høyde.

Merknader:
INNGANGSPARTI:
-Høyde på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav eller tidligere krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
-Understøtter av trevirke som står direkte mot grunnen har påbegynt råte. Dette vil svekke stabiliteten over tid og føre til skjevheter.
TERRASSE:
-Det er bom/hulrom under flere fliser. Fuger har sprukket og flere fliser har avskallinger. Årsak er alders- og værslitasje som svakker vedheft over tid.
BALKONG:
-Alder på tekking under tilfarergulv tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre tekkinger har økt risiko for utettheter og følgeskader.

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1998 med fliser på vegger og mdf-panel i taket.
-Avtrekksvifte montert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med glassdør og vegg av glassbyggerstein mot dusjhjørne
-Gulvstående toalett

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fargeforskjeller i fuger i dusjhjørne er indikasjon på at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluket er plassert i dusjhjørne og ligger ca 5mm 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. Fargeforskjeller i fuger i dusjhjørne er indikasjon på at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Det er sprukne fliser mot sluket som kommer av at disse er skjært med tynne gjenstående biter. Hulrom under enkelte fliser gir risiko for ytterligere oppsprekking.
-Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne og gulvet er tilnærmet flatt. Lite fall og forhøyning ved dusjdør gjør at bruks- og lekkasjevann ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det kunne ikke kontrolleres om det er vanntett forhøyning under døren som sikring mot lekkasjer ut av rommet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og vannlås.

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

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Hull etter oppheng ved dusj, veggventil ved dusj og oppsprekking i tetting rundt rør opp av gulv gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

7.2 Bad 2.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 1998 med fliser på vegger og mdf-panel i taket.
-Mekanisk avtrekk. Trekker ok ved test med papirark.

UTSTYR:
-2 servanter med 1-greps blandebatterier
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Badekar

Merknader:
-Fliser og fuger har noe med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking i fuger indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

-Det kunne ikke kontrolleres om forhøyningen under dør er vanntett og sikker mot lekkasjer ut av rommet.

Merknader:
-Det er enkelte sprukne fliser og fuger samt bom under enkelte fliser som gir risiko for ytterligere oppsprekking. Knirk i gulvet tilsier at årsaken er underdimensjonert undergulv som gir bevegelse i konstruksjonen slik at fliser og fuger sprekker.
-Det er punkter på gulvet som ligger lavere enn sluket og gir motfall fra sluk. Dette gjør at eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet ikke vil ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Prisvurdering gjelder for etablering av nytt våtromsgulv med hele fliser/fuger og tilfredsstillende fall til sluk. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke anses som et rasjonelt enkelttiltak og bør utføres sammen med rehabilitering av badet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var åpent i vegg fra kneloft og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke målt fukt eller påvist tegn til lekkasjer fra badet i dette området.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket.
-Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Enkelt utført tetting av rør ut av vegg i våtsone gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjon.

7.3 Vaskerom

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Panel på vegger og fliser bak kum. Panel i taket.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Innredning med slette fronter og laminat benkeplate
-Kum i stål med 2-greps blandebatteri
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Panel i våtsone kan ikke anses om vanntett og fuktbestandig. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Ender på benkeplaten er ikke laminert eller forseglet og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under kum.

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.
-Topp slukrist ligger ikke med god høydeforskjell fra gulv ved dører og det er risiko for lekser ut av rommet.
-Gulvet har ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med klemring og vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Tilstøtende vegger er av mur/betong og hullboring ble ikke utført. Det ble målt med pigger i trevirke ved våtsone uten å måle høyere verdier enn anbefalt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Membran ved sluket et ikke ført ned og klemt med klemring. Risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon og følgeskader er til stede.
-Panel i våtsone kan ikke anses som vanntett og fuktbestandig. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1998

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

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

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

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

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Det er skjolder på vegg i skap under kum og noe svelling i skapbunn. Dette virker å være av eldre opprinnelse, men bør holdes ved tilsyn.
-Manglende laminering på ender av benkeplate gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Mdf-plater, sponplater, panel og murpuss på vegger. Panel og mdf-panel i tak.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i verksted/bod. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og kan føre til skader der vegger er påført på innsiden.
-Det er påvist skader på muren og vanninnsig i kjellernedgang. Se punkt 1.1 for ytterligere vurdering. Trappen i rommet har råteskader som følge av dette.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Fliser, betong og laminat på gulv.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Det ligger vann på gulv i kjellernedgang. Se punkt 1.1 for ytterligere vurdering.
-Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og stedvis sprukne fliser som følge av dette. Det er også stedvis saltutslag i gulvet. Årsak er fuktopptrekk fra grunnen og dette reduserer vedheft under fliser.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det ble boret hull i påforet vegg mot terreng i boden ved vaskerom, samt at det ble målt med hammerelektrode i bunnsvill på utvalgte steder.

Merknader:
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt varierende verdier og stedvis høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Mellomgang mangler ventil i vegg. Det er viktig at alle rom har ventiler for å sikre luftgjennomstrømning og optimal opptørkingsevne i rom under terreng.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1971-1998

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer.
-Plastrør ligger ikke i komplett rør-i-rør system og ved eventuelle lekkasjer så vil ikke lekkasjevann ledes til sluk/avløp. Risiko for skader i konstruksjoner med disse rørene er da til stede.
-Rør for lufting av avløp er ikke isolert på loftet. Dette kan føre til kondensdannelser og følgeskader. Skjolder på røret indikerer at dette tidvis har forekommet.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1998. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2010. Oppdragsgiver opplyser å være fagkyndig installatør og har utført jevnlig service på varmepumpen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra våtrommene. Loftvifte trekker fra vaskerom i kjeller og bad i 2.etg. På bad i 1.etg er det montert egen vifte.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stue i 1.etg og i 2 soverom i 2.etg 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 badene. 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 2015

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1998

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med jordfeilautomater er plassert i kjeller. 26 kurser inkluder overbelastningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget.

Kontroll av anlegget:
-Det er fremvist Elektro - NEK 405-1-2 EL-kontroll bolig med termografering. Utført av Hans Petter Sandstrand v/ Bravida Sarpsborg den 17.12.2025. Rapporten konkluderer med at det ikke ble funnet avvik som må utbedres og tilstand for anlegget er vurdert som god.

Samsvarserklæring:
-Oppdragsgiver har dokumentert å være faglært elektriker og har utført alt arbeidet på el-anlegget i boligen. Det utstedes ikke samsvarserklæringer for slike arbeider.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.august 2015
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:
-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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er rommet i kjeller som er innredet som soverom opprinnelig 2 boder. Endring til soverom krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det må også etableres vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys ved slik endring.
-Overbygget kjellernedgang er ikke vist på tegninger. Denne kan oppfylle kriterier for ikke-søknadspliktige tiltak, men da må det gjøre undersøkelser angående blant annet planbestemmelser.
-Det finnes ikke tegninger eller øvrige byggesaksdokumenter for den frittstående boden. Denne kan oppfylle kriterier for ikke-søknadspliktige tiltak, men da må det gjøre undersøkelser angående blant annet planbestemmelser.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen. Datert 28.09.1970.
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998. Oppføring av tilbygg er søkt om før dette.

SIKKERHET:
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg på undersiden.
-Trapper utformet etter eldre krav og standard. Rekkverk har åpninger større enn 10cm og det er ikke håndløpere på begge sider.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp som går til rør i grunnen er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rist bør monteres. Hvis rør tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur og stedvis dannes det dammer inntil muren. 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 i bygningsdeler og rom under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt bak kledning på hele huset. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er stedvis oppsprekking nederst på bord og ved stikking på utvalgte steder ble det påvist noe porøst trevirke. Årsak er alders- og værslitasje og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og reduserer beskyttelse av bakenforliggende konstruksjon over tid
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte og følgeskader over tid. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og enkelte vridere er harde. Årsak er aldersslitasje. -Flere beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. Det er også mangelfull tetting ved vindu til vaskerom. Risiko for varmetap og kondensproblemer er til stede. -Deler av utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risiko for følgeskader over tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Isolasjon logger tett mot undertak og det er ikke optimale spalter i takutstikk med tanke på 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.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Enkelte skjærte takstein mot gradrenner er løse eller mangler. Dette gir risiko for at stein faller ned der personer oppholder seg på undersiden. Det er også skjolder ved gradrenner på loftet pga av vanninntrenging. Oppdragsgiver opplyser etter befaring at det har blitt utbedret utvendige forhold med takstein mot gradrenner. Dette er ikke kontrollert av undertegnede. -På loft over 2.etasje er det et felt med synlig løse undertakstplater. Det virker å være utført en enkel utbedring, men dette kan ikke garanteres å holde tett. Risiko for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjon er til stede. -Det ble påvist en pågående mindre lekkasje ved skorstein og svellet sponplate på gulv i knekott i dette området indikerer at dette har pågått over tid. Det er fremvist bilde av utbedring og faktura fra Skjeberg Blikkenslagerverksted AS for utbedring som er utført etter undertegnedes befaring. -Overnevnte forhold, samt alder på undertak og tekking tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
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. Begrenset ventilering som beskrevet i punkt 4.1 kan også være medvirkende. -Vindtetting mot oppvarmet rom fra knekott er løs flere steder og ved loftluke mangler det isolasjon. Forholdene gir risiko for varmetap, kondensproblemer og følgeskader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	INNGANGSPARTI: -Høyde på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav eller tidligere krav. Fallsikring er ikke tilfredsstillende. -Understøtter av trevirke som står direkte mot grunnen har påbegynt råte. Dette vil svekke stabiliteten over tid og føre til skjevheter. TERRASSE: -Det er bom/hulrom under flere fliser. Fuger har sprukket og flere fliser har avskallinger. Årsak er alders- og værslitasje som svakker vedheft over tid. BALKONG: -Alder på tekking under tilfarergulv tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre tekkinger har økt risiko for utettheter og følgeskader.
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fargeforskjeller i fuger i dusjhjørne er indikasjon på at forventet brukstid nærmer seg passert. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fargeforskjeller i fuger i dusjhjørne er indikasjon på at forventet brukstid nærmer seg passert. -Det er sprukne fliser mot sluket som kommer av at disse er skjært med tynne gjenstående biter. Hulrom under enkelte fliser gir risiko for ytterligere oppsprekking. -Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne og gulvet er tilnærmet flatt. Lite fall og forhøyning ved dusjdør gjør at bruks- og lekkasjevann ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det kunne ikke kontrolleres om det er vanntett forhøyning under døren som sikring mot lekkasjer ut av rommet.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Hull etter oppheng ved dusj, veggventil ved dusj og oppsprekking i tetting rundt rør opp av gulv gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.1	Bad 2.etg Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Stedvis påbegynt oppsprekking i fuger indikerer at forventet brukstid nærmer seg passert. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. -Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Enkelt utført tetting av rør ut av vegg i våtsone gir økt risiko for vanninntrenging og følgeskader i bakenforliggende konstruksjon.
7.3.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	-Panel i våtsone kan ikke anses om vanntett og fuktbestandig. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Ender på benkeplaten er ikke laminert eller forseglet og dette gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
7.3.2	Vaskerom Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-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. -Topp slukrist ligger ikke med god høydeforskjell fra gulv ved dører og det er risiko for lekser ut av rommet. -Gulvet har ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er skjolder på vegg i skap under kum og noe svelling i skapbunn. Dette virker å være av eldre opprinnelse, men bør holdes ved tilsyn. -Manglende laminering på ender av benkeplate gir risiko for svelling og skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur i verksted/bod. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og kan føre til skader der vegger er påforet på innsiden. -Det er påvist skader på muren og vanninnsig i kjellernedgang. Se punkt 1.1 for ytterligere vurdering. Trappen i rommet har råteskader som følge av dette.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Det ligger vann på gulv i kjellernedgang. Se punkt 1.1 for ytterligere vurdering. -Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og stedvis sprukne fliser som følge av dette. Det er også stedvis saltutslag i gulvet. Årsak er fuktopptrekk fra grunnen og dette reduserer vedheft under fliser.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt varierende verdier og stedvis høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng. Ytterligere undersøkelser anbefales. -Mellomgang mangler ventil i vegg. Det er viktig at alle rom har ventiler for å sikre luftgjennomstrømning og optimal opptørkingsevne i rom under terreng.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. Korrosjon på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. -Plastrør ligger ikke i komplett rør-i-rør system og ved eventuelle lekkasjer så vil ikke lekkasjevann ledes til sluk/avløp. Risiko for skader i konstruksjoner med disse rørene er da til stede. -Rør for lufting av avløp er ikke isolert på loftet. Dette kan føre til kondensdannelser og følgeskader. Skjolder på røret indikerer at dette tidvis har forekommet.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stue i 1.etg og i 2 soverom i 2.etg 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 badene. 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Ved kjellernedgang har muren sprekker i øverste del som indikerer setninger. Her kommer det også vann inn i kjellernedgang pga mangelfull drenering. Dette gir risiko for lokale fuktskader ved kjellernedgang og trappen i rommet har påbegynte skader mot gulvet. Utbedringer kan påregnes. Prisvurdering gjelder for lokale utbedringer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det er enkelte sprukne fliser og fuger samt bom under enkelte fliser som gir risiko for ytterligere oppsprekking. Knirk i gulvet tilsier at årsaken er underdimensjonert undergulv som gir bevegelse i konstruksjonen slik at fliser og fuger sprekker. -Det er punkter på gulvet som ligger lavere enn sluket og gir motfall fra sluk. Dette gjør at eventuelt bruks- og lekkasjevann som havner på gulvet ikke vil ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Prisvurdering gjelder for etablering av nytt våtromsgulv med hele fliser/fuger og tilfredsstillende fall til sluk. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke anses som et rasjonelt enkelttiltak og bør utføres sammen med rehabilitering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Membran ved sluket et ikke ført ned og klemt med klemring. Risiko for vanninntrenging i underliggende konstruksjon og følgeskader er til stede. -Panel i våtsone kan ikke anses som vanntett og fuktbestandig. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250234

Selger 1 navn
Øyvind Gunnar Hauge

Gateadresse
Lille Engvei 2

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8571888

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250234

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eneboligen ble påbyggd i 1998 med nytt bad
Arbeid utført av	Varteig Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tegninger og beskrivelser ble sendt inn av byggefirma Thor Martinsen og sønner.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeide i forbindelse.med tillbygg
Arbeid utført av	Varteig Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeidet er blitt utført av eier, som har møntørsertifikat gruppe L
Arbeid utført av	Siemens a/s

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det skal utføres en elkontroll av Bravida før salg av boligen

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er montert en Evlink ladeboks på en ny 20A kurs i garasjen

Document reference: 193250234

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket på boligen, garasje, uthus, overbygg terrasse er vasket og sprøytemalt i 2024
Arbeid utført av	Eive a/s

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250234

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250234

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

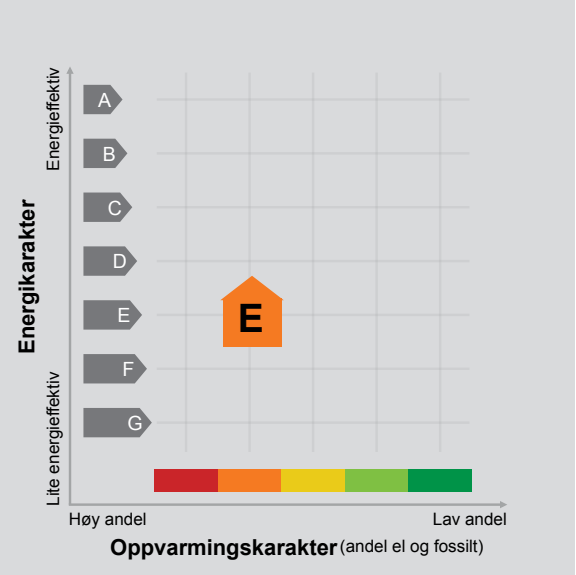
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Hauge	ae22a1979ade7752fad20e2de86734069a2eddb8	17.11.2025 18:15:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250234

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Engvei 2
Postnummer	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1049
Bruksnummer	359
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145890411
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236761
Dato	17.12.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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	1971
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	227
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

OL/ad

Herr Jan Halvorsen,
Lille Engveg 4,
1740 Børgenhaugen.

Våningshus oppført på eiendommen gnr. 49 bnr. 183
- Lille Engveg. - Ferdigattest.

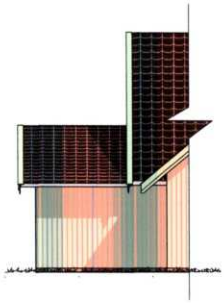
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

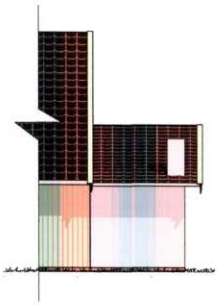
Følgende arbeider gjenstår:
Puss og innredningsarbeider i kjeller.

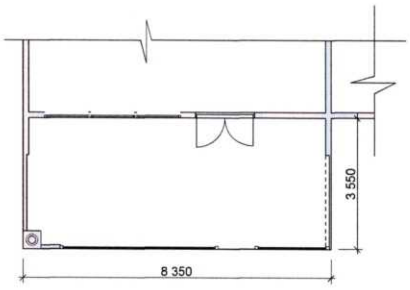
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt, uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet.

Skjeberg, den 28. sept. 1970.

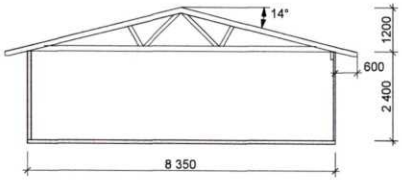
Johnny Persson.
kommuneingeniør.











MERKNADER:

Areal:	BRA:	BYA:

REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER.:	SIGN.:	DATO.:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GODKJENT AV:
S.A.M.		
DATO: 060608	DATO:	DATO:

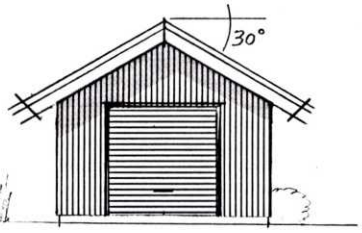
TILTAKSHAVER: Øyvind Hauge

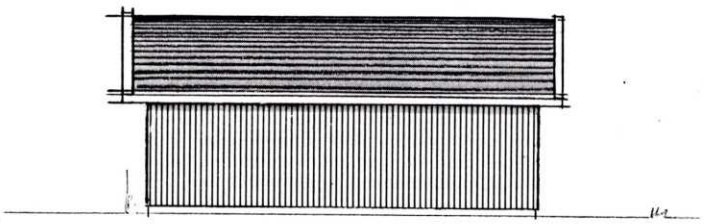
BYGGEFIRMA:

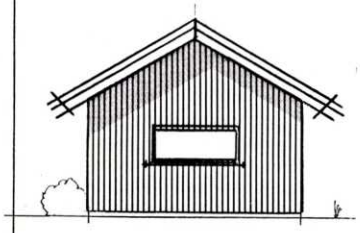
G.NR.: 1049	BR.NR.: 359
PROSJEKT: **Overbygg for terasse**	PROSJEKTNR.:
TEGNINGEN VISER: **0. Etasjenavn**	TEGNING. NR.:
STATUS: **Melding**	MÅLESTOKK: **1:100**

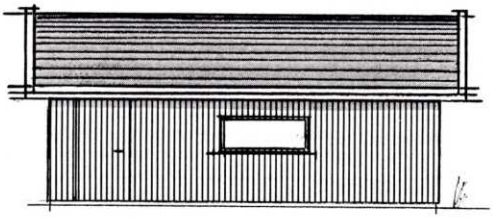
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT
OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

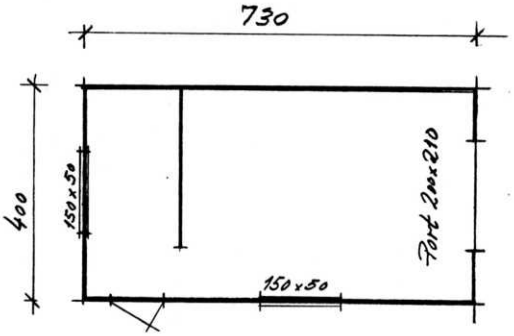
REV.



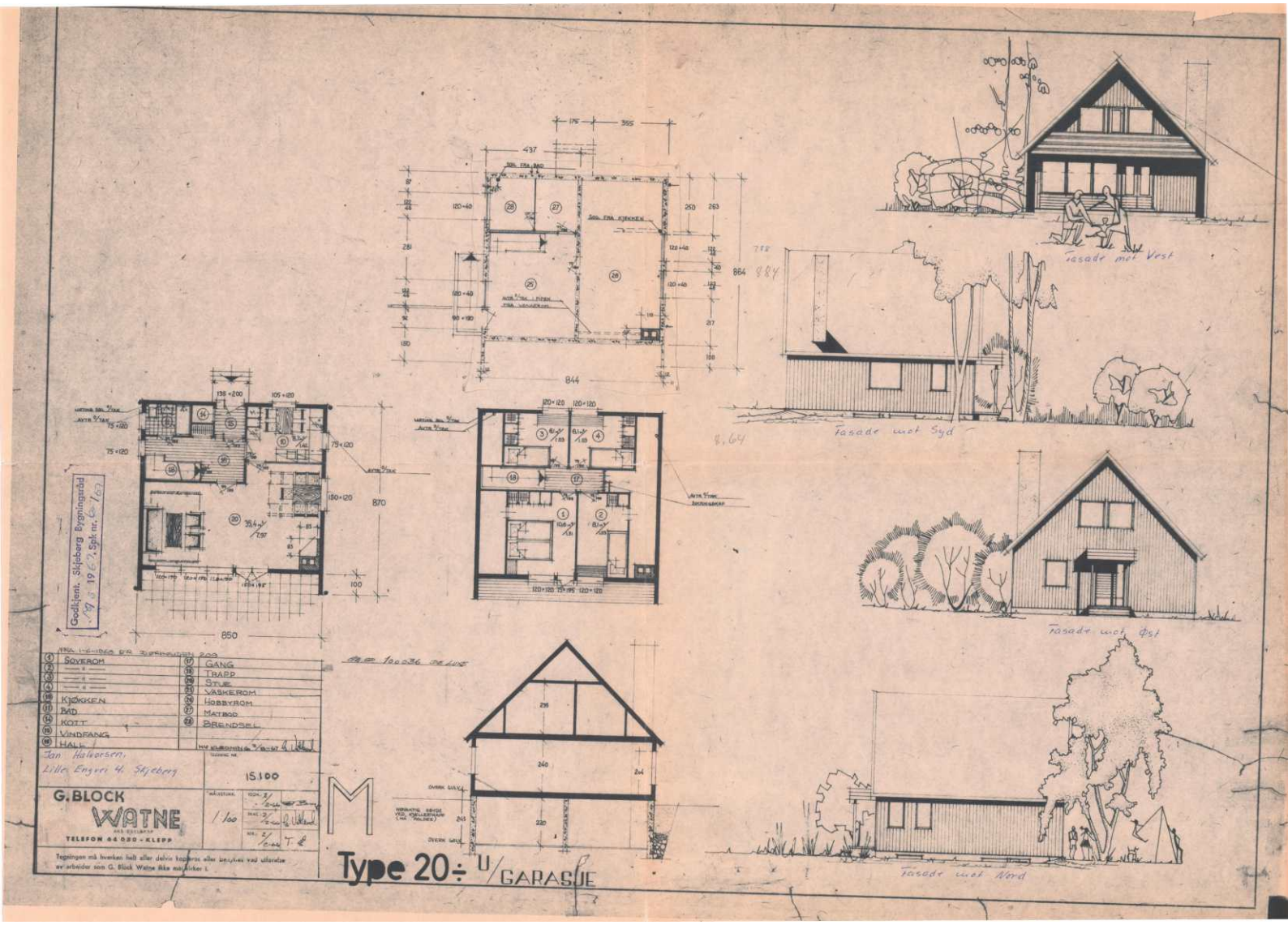


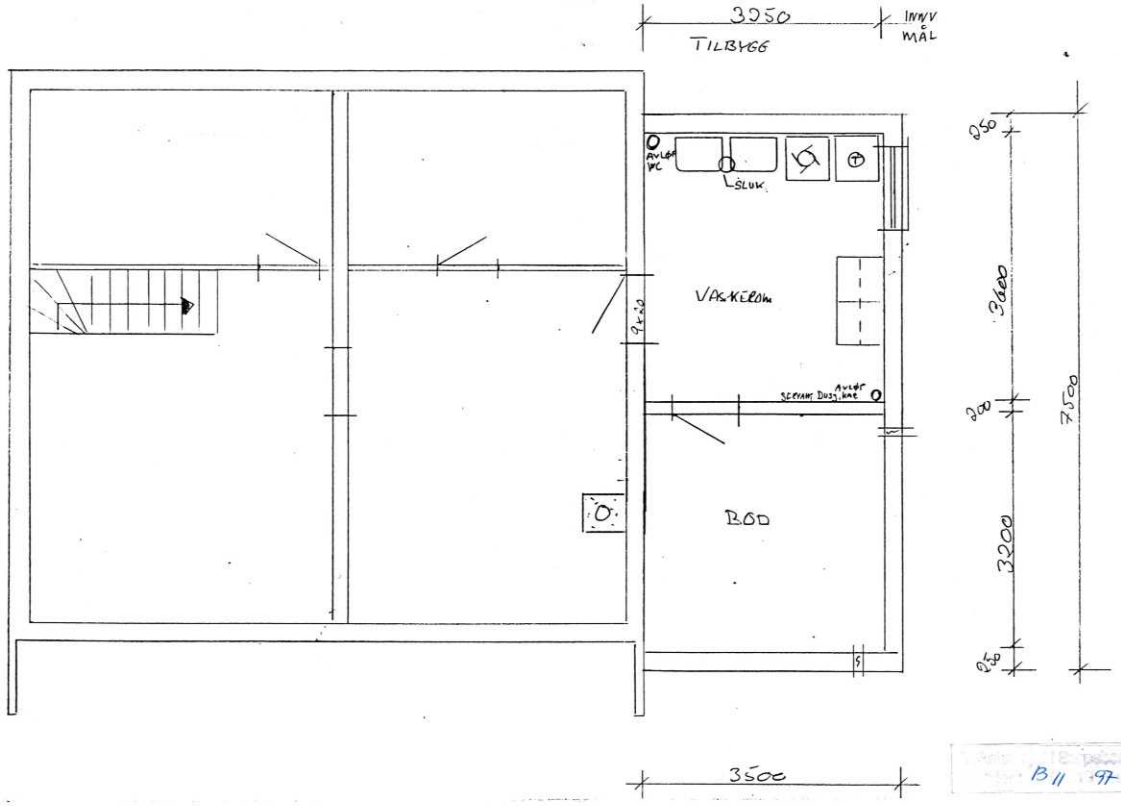






Lille Engvei 2. - Garasje.
Øyvind Hauge.
M=1:100


Fasade mot Vest
Fasade mot Syd
Fasade mot Øst
Fasade mot Nord
844
864
850
870
100
Godkjent. Skjeberg Byggingsråd
19 . 10 . 19 62. Sak nr. 62/163
SOVEROM
GANG
TRAPP
STUE
VASKEROM
HOBBYROM
MATBOD
BRENDSEL
KJØKKEN
BAD
KOTT
VINDFANG
HALL
Jan Halvorsen,
Lille Engvei 4, Skjeberg
15.100
G. BLOCK
WATNE
TELEFON 64 020 - KLEPP
1/100
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke må utføre i.
Type 20÷ U/GARASJE



B11 97 7783, 97

MARTINSEN BYGG A.S

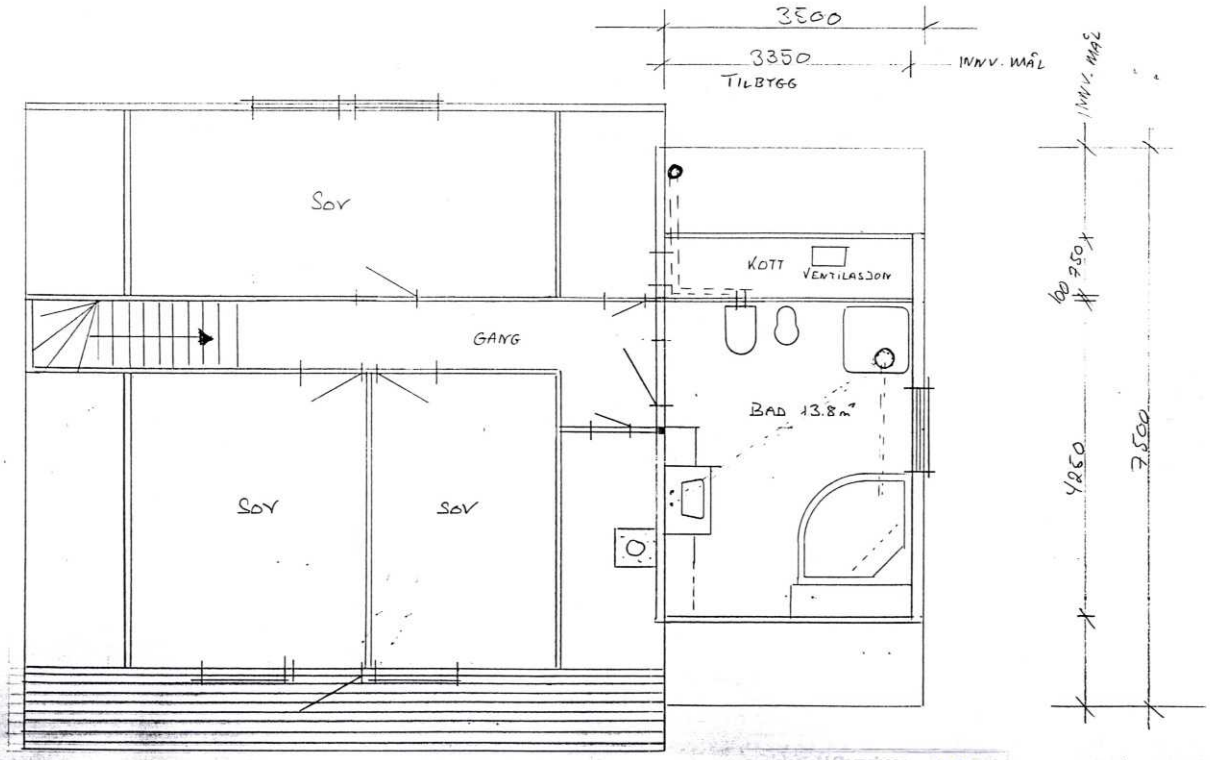
P.B. 51 1740 BORGENHAUGEN
TLF:69160040 FAX:69160044

DATO	G.NR:	B.NR	MÅL	NR.	TEGN
30/9-97	1049	359	1:50	4	THORGEIR MARTINSEN

ADR: LILLE ENGVEI 2

TEGN VISER: TILBYGG KJELLER

BYGGHERRE: ØYVIND HAUGE
LILLE ENGVEI 2
1738 BORGENHAUGEN



B 11 97 7783 97

MARTINSEN BYGG A.S

P.B. 51 1740 BORGENHAUGEN
TLF:69160040 FAX:69160044

DATO	G.NR.	B.NR	MÅL	NR.	TEGN
30/9-97	1049	359	1:50	6	THORBJØRN MARTINSEN

ADR: LILLE ENGVEI 2

TEGN VISER: TILBYGG PLAN 2. ETG.

BYGGHERRE:
ØYVIND HAUGE
LILLE ENGVEI 2
1738 BORGENHAUGEN



FASADE SØR

Fabrikk- og Sørpeleng
Dato: 13/11 1997 Saksnr.: 783/97

MARTINSEN BYGG A.S

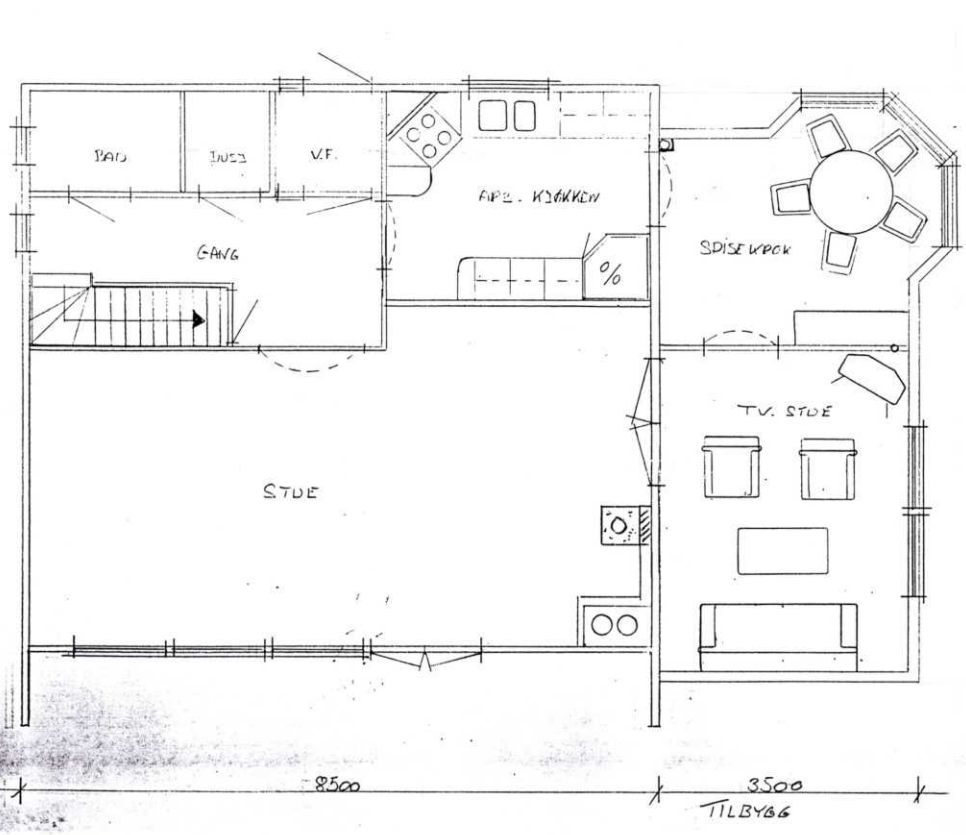
P.B. 51 1740 BORGENHAUGEN
TLF:69160040 FAX:69160044

DATO	G.NR.	B.IVR	MÅL	NR.	TEGN
30/9-97	1049	359	1:50	3	THORGEIR MARTINSEN

ADR: LILLE ENGVEI 2

TEGN VISER: TILBYGG FASADE

BYGGHERRE: ØYVIND HAUGE
LILLE ENGVEI 2
1738 BORGENHAUGEN



Bygningsrådet
Bill 1997 7783 97

MARTINSEN BYGG A.S

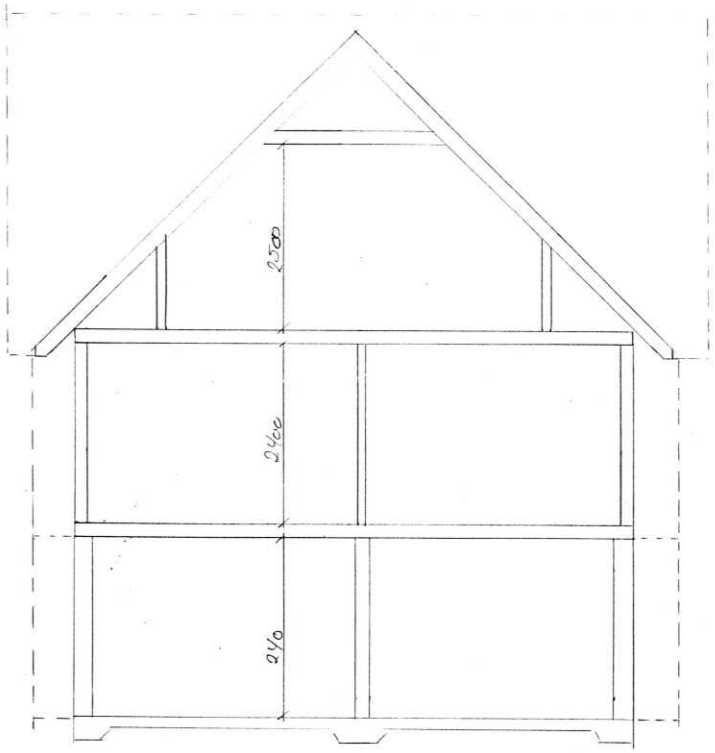
P.B. 51 1740 BORGENHAUGEN
TLF:69160040 FAX:69160044

DATO	G.NR.	B.NR	MÅL	NR.	TEGN
30/9-97	1049	359	1:50	5	THORBJØRN MARTINSEN

ADR: LILLE ENGVEI 2

TEGN VISER: TILBYGG PLAN 1.ETG

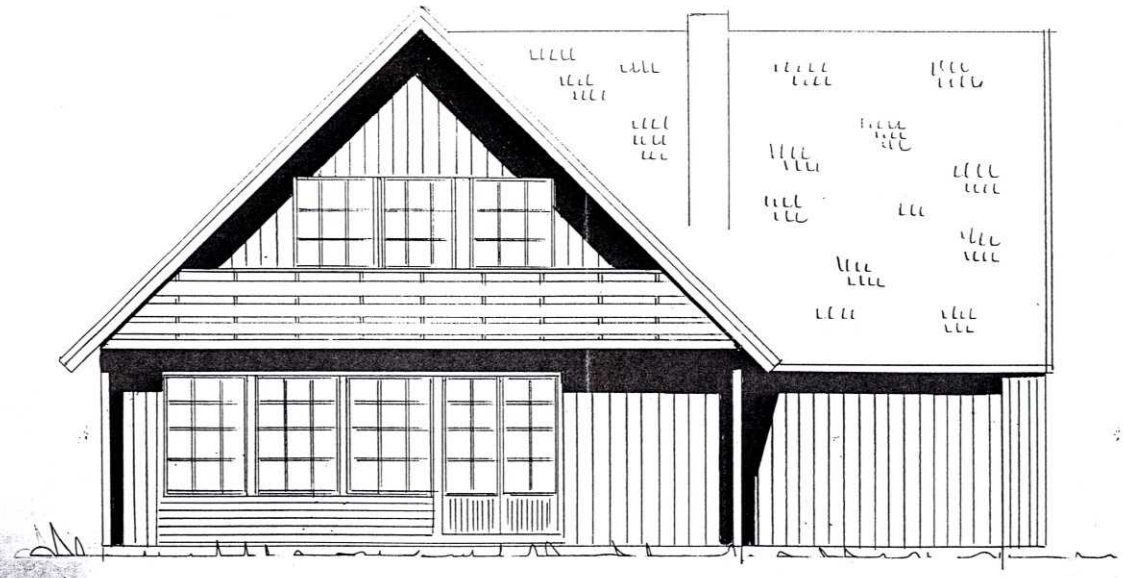
BYGGHERRE: ØYVIND HAUGE
LILLE ENGVEI 2
1738 BORGENHAUGEN



SNITT 1:50

GIVIND HAUGE
GNR 1049 BNR 359

B11 97 7783/97



FASADE VEST

TILBYGG

B 11 97 7783 97

MARTINSEN BYGG A.S

P.B. 51 1740 BORGENHAUGEN
TLF:69160040 FAX:69160044

DATO	G.NR.	B.NR	MÅL	NR.	TEGN
30/9-97	1049	359	1:50	1	THORGEIR MARTINSEN

ADR: LILLE ENGVEI 2

TEGN VISER: TILBYGG FASADE

BYGGHERRE: ØYVIND HAUGE
LILLE ENGVEI 2
1738 BORGENHAUGEN



TILBYGG

FASADE ØST

Byggesak 7753/97 1
13/11 1997

MARTINSEN BYGG A.S

P.B. 51 1740 BORGENHAUGEN
TLF:69160040 FAX:69160044

DATO	G.NR.	B.NR	MÅL	NR.	TEGN
30/9-97	1049	359	1:50	2	THORGEIR HAUGEN

ADR: LILLE ENGVEI 2

TEGN VISER: TILBYGG FASADE

BYGGHERRE: ØYVIND HAUGE
LILLE ENGVEI 2
1738 BORGENHAUGEN

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00105590	17.11.2025	193250234

Ident
1967/300594/3

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/300594/3
Attesteringstidspunkt 2025-11-17 13:51

Avskrift av dagbok nr. 594 1967-
Vedlegg til Tune sorenskriverembede 11/2

Bfgt. kr. 5.-

Erklæring

Undertegnede leier av tomt nr. 7 og 3 av gnr. 49 bnr. 17 og
Undertegnede eier av gnr. 48 bnr. 96, 183, 184 og gnr. 49 bnr. 143 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende samtlige eiendommer og som ikke kan avlyses uten Skjeberg Ingeniørvesens samtykke.

Undertegnede (eier av tomt nr. 7 og 9 av gnr. 49 bnr. 183 gir herved eierne av gnr. 48 bnr. 96, 183, 184 og gnr. 49 bnr. 143 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over tomt nr. 7 og 9 av gnr. 49 bnr. 183 s grunn, samt foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted, når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede (eier av tomt nr 7 og 9 av gnr. 49 bnr. 183 gir eierne av tomt nr. 1 og 3 av gnr 49 bnr. 17 samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til fellesledninger over tomt nr. 7 og 9 av gnr 49 bnr. 183 s grunn.

Undertegnede (eier av tomt nr. 7 og 9 nr. 49 bnr. 183 gir/eier av tomt nr. 9 av gnr. 49 bnr. 183 de samme rettigheter og pålegger ham de samme forpliktelser som ovenfor nevnt med hensyn til ledninger over tomt nr. 7 av gnr. 49 bnr 183 s grunn.

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

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

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

Verdien av den avståtte grunn ligger under kr. 500

Johan Halvorsen
leier av tomt nr. 7 av gnr. 49 bnr. 17.

Oddvar Wang
leier av tomt nr. 3 av gnr. 49 bnr. 17

Knut Kristiansen
Eier av gr.nr. 48 br.nr. 183

|| Jan L. Johansen
Eier av gr.nr. 49 br.nr. 183 tomt nr. 7

pr. pr. Østfoldske Kraftforsyning A/S
Eier av gnr. 48 bnr. 96

|| Kåre H. Svendsen
leier av gnr. 49 bnr. 183 tomt nr. 9

Knut Bjerk.
Eier av gr.nr. 48 br.nr. 184
49 143

Eier av gr.nr. [redacted] br.nr. [redacted]

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Skjeberg, den 11/5 1966

Johan Svendsen
Kommuneingeniør

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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	359	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lille Engvei 2, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 706 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 706 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 207 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare

Delareal	332 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1049/359		
Utskriftsdato	17.11.2025	**Antall datasett**	17

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

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

2 Berørte datasett

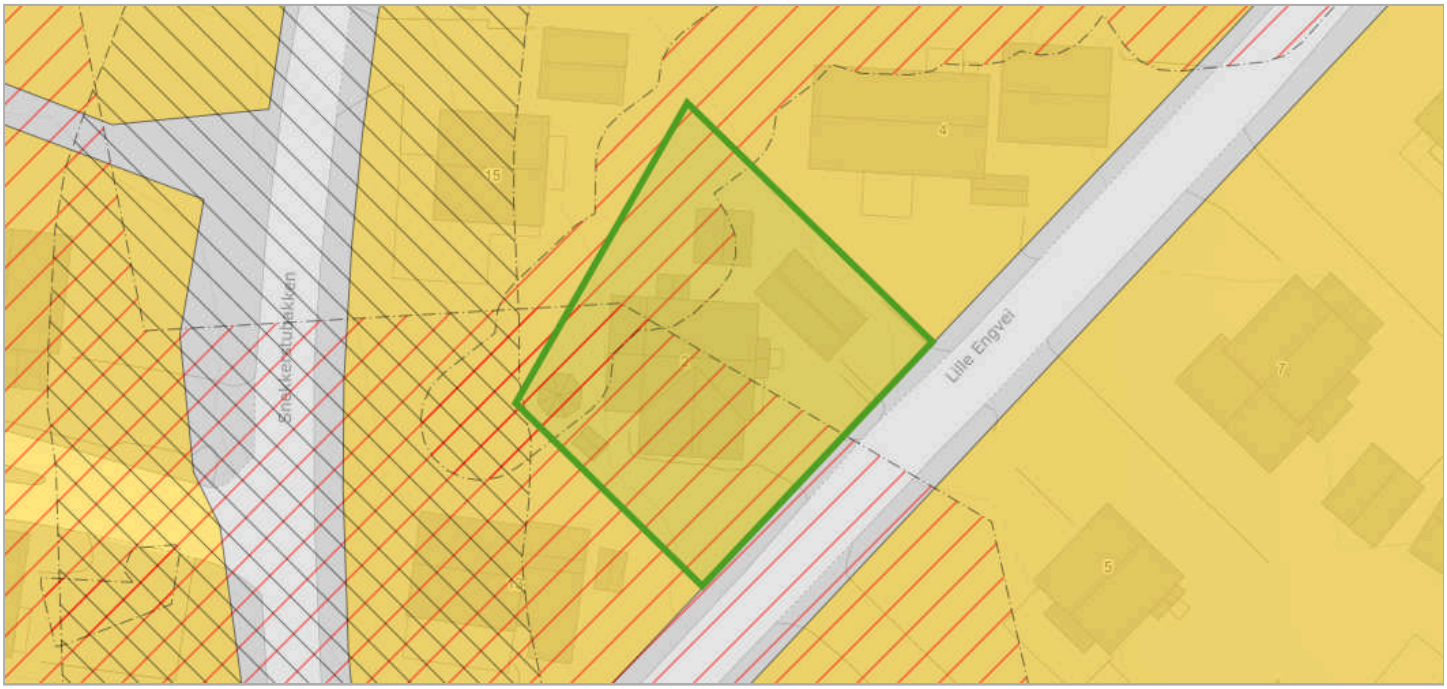
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

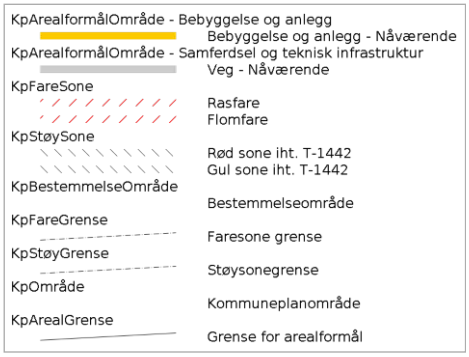
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire

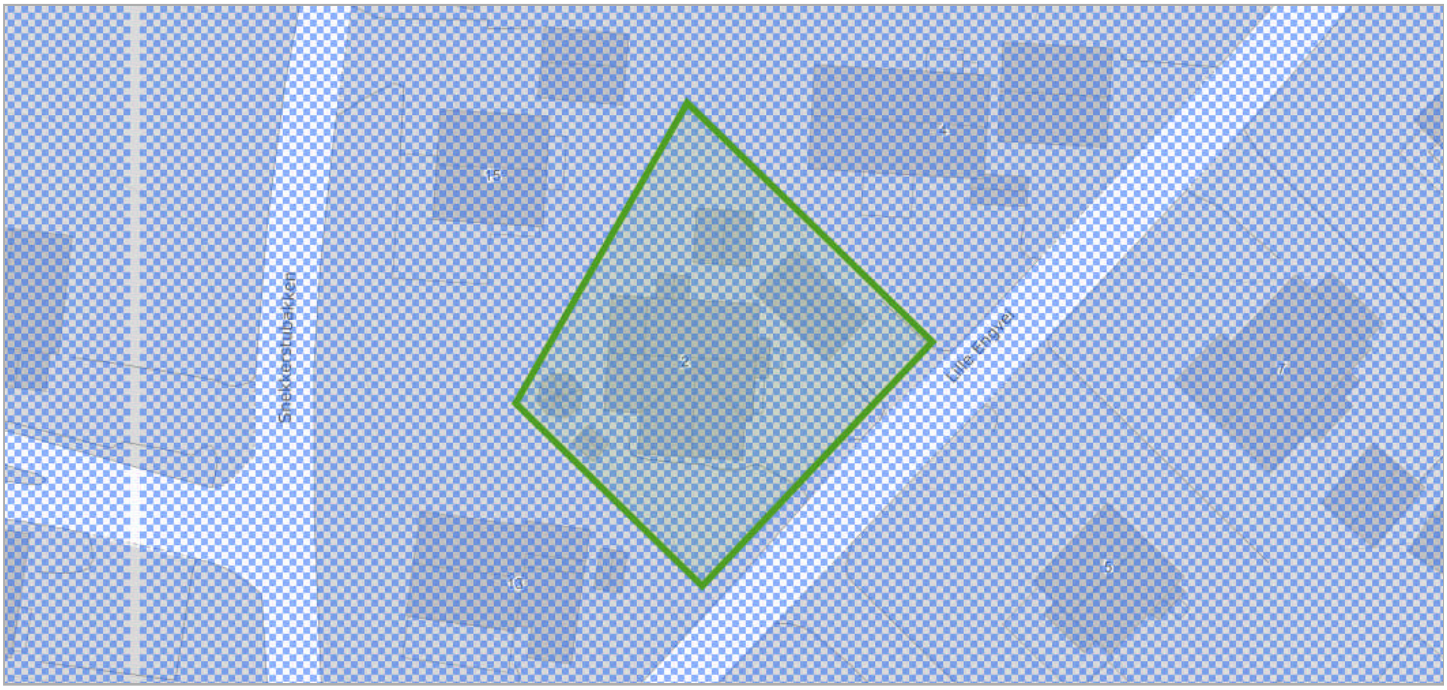
Støysone

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

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Utskriftsdato: 17.11.2025

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.**	359	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lille Engvei 2, 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	9 086,86 kr
Eiendomsskatt	6 942,97 kr
Feiing	512,03 kr
Renovasjon	3 670,06 kr
Vann	6 567,55 kr
Sum	**26 779,47 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%	1928800 o/oo	3.60	1/1	0 %	6 944,00 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%	111 m3	24.78	1/1	0 %	2 750,86 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	111 m3	41.33	1/1	0 %	4 587,74 kr
					Sum	**23 462,80 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

Grunnkart

Eiendom: 1049/359
Adresse: Lille Engvei 2
Dato: 17.11.2025
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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	706.3
Etablert dato	27.03.1984	Historisk oppgitt areal	706,5
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1049/359
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	28.03.2023 28.03.2023	23/04949	Tinglyst 29.03.2023	1049/183 (-714,6), 1049/434 (714,6), 3003-1049/183/9 (Tidligere festegrunn) 1049/158, 1049/159, 1049/354, 1049/359, 1049/373, 1049/428
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1049/359
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.04.1984			1049/183 (-706,5), 1049/359 (706,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6571825.44	623175.69	0	Ja	706.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAUGE ØYVIND GUNNAR F220360*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LILLE ENGVEI 2 1738 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lille Engvei 2

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	145890411		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1971
2	145890411	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.1999
3	145890403		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1988
4	300723464		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145890411: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	227
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	227
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1971	18.04.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lille Engvei 2	H0101	1049/359	227	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	79	0	79	0	0	0

2: Bygningsendring 145890411-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	60
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.11.1997	11.12.1997

Igangsettingstillatelse	15.01.1998	03.04.2002
Tatt i bruk	15.06.1999	03.04.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lille Engvei 2	-	1049/359	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	13	0	13	0	0	0
H01	0	24	0	24	0	0	0
K01	0	23	0	23	0	0	0

3: Bygning 145890403: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
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	15.09.1988	06.11.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lille Engvei 2	-	1049/359	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

4: Bygning 300723464: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	18
Vannforsyning		BTA Totalt	18
Avløp		Bebygd areal	21

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		08.01.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1049/359	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	18	18

Utskriftsdato: 17.11.2025

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.**	359	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lille Engvei 2, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77655592	787	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	109

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: 17.11.2025

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.	359	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	26965832	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145890411	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lille Engvei 2, 1738 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 300-399

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
12.11.2025	Tilsyn	12.11.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26965832

BruksenhetId	6270566281	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	300723464	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6270566281.

BruksenhetId	26965879	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145890411	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lille Engvei 2, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26965879.

BruksenhetId	26965878	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145890403	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Lille Engvei 2, 1738 BORGENHAUGEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26965878.

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.

Lille Engvei 2

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 0.9 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	5 min 3 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole ... 639 elever, 29 klasser	5 min 3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solheim industrifelt Linje 12, 14, 131, 133, 633, 640	4 min 0.4 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	6 min 0.4 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 0.8 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen	6 min
Rema 1000 Iseveien	6 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	9 min
Apotek 1 Iseveien	6 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Mobakken idrettsplass	9 min
Skjeberghallen	10 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min
Spenst Skjebergsenteret	8 min

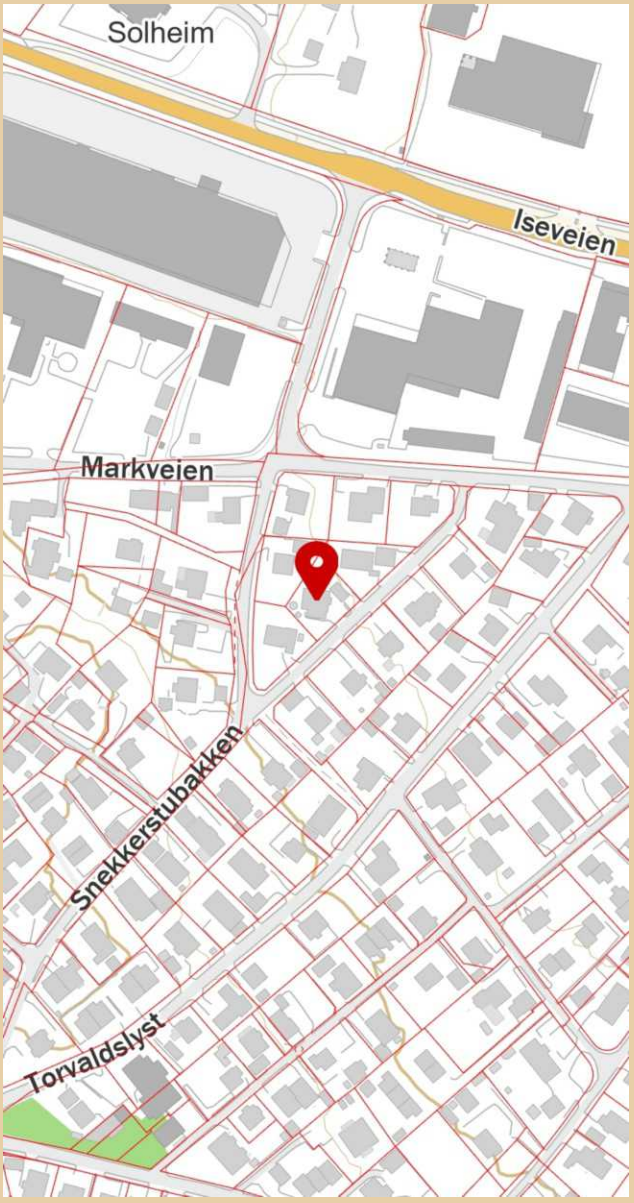
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

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



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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lille Engvei 2, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1049, Bnr. 359, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250234

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801

E-post: amalie.buvarp@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.
