PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

RINGGATA 89B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

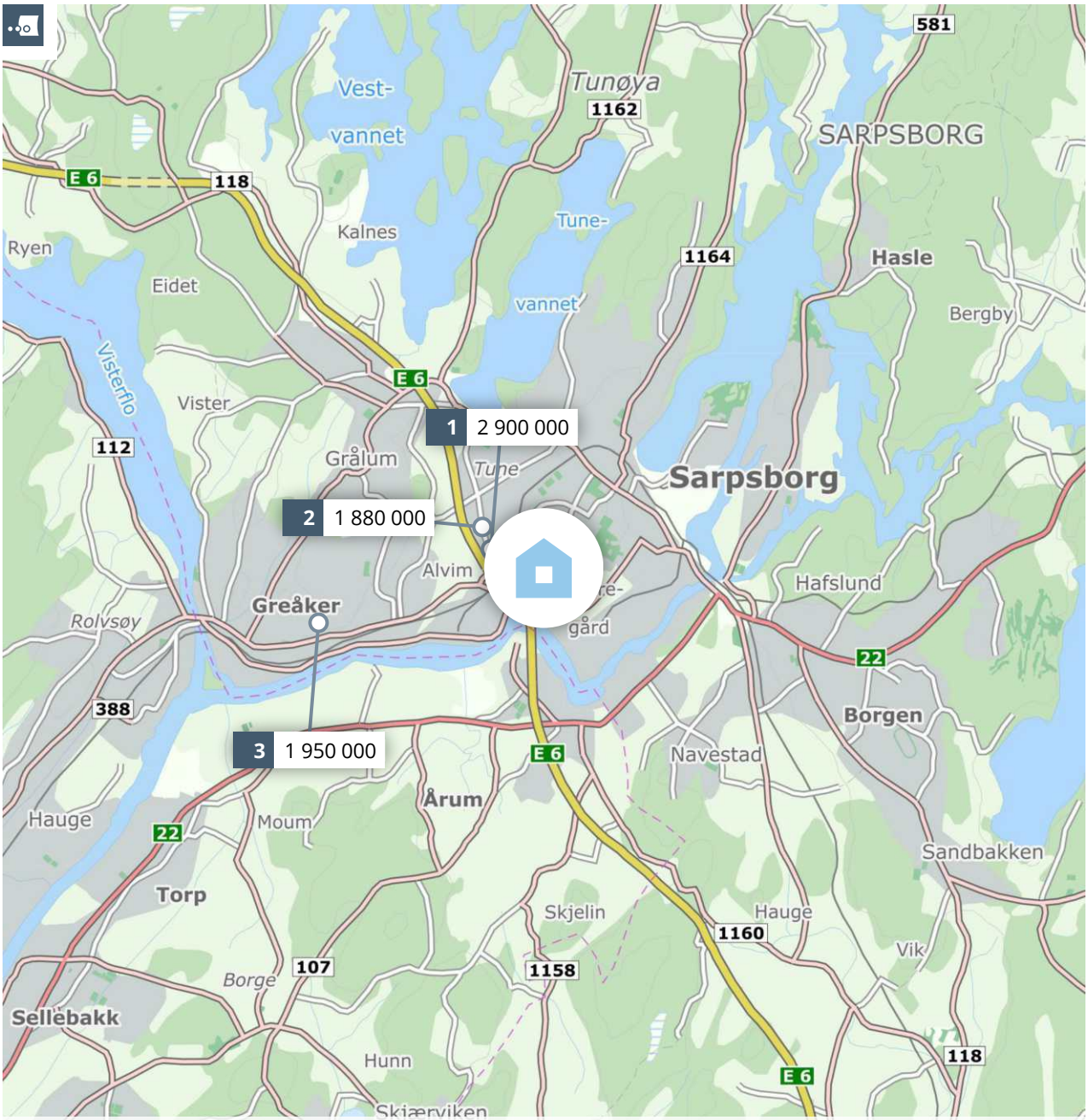
Energiattest

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RINGGATA 89 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 03.10.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Ringgata 89 B, 1723 SARPSBORG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 1 BNR 1634 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS TORSBEKKEN

Verdivurdert til

2 600 000

-	2 600 000	21 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	120 m²	17 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						392 m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Albert Moeskaus vei 28 103 m² 1902 574 m² 1 sov				23.12.2021	3 200 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**28 155**
2	Albert Moeskaus vei 48 A 81 m² 1894 948 m² 2 sov				18.03.2024	1 900 000	**1 880 000**	0	1 880 000	**23 210**
3	Sløyfeveien 19 158 m² 1949 777 m² 4 sov				17.09.2025	2 850 000	**1 950 000**	0	1 950 000	**12 342**

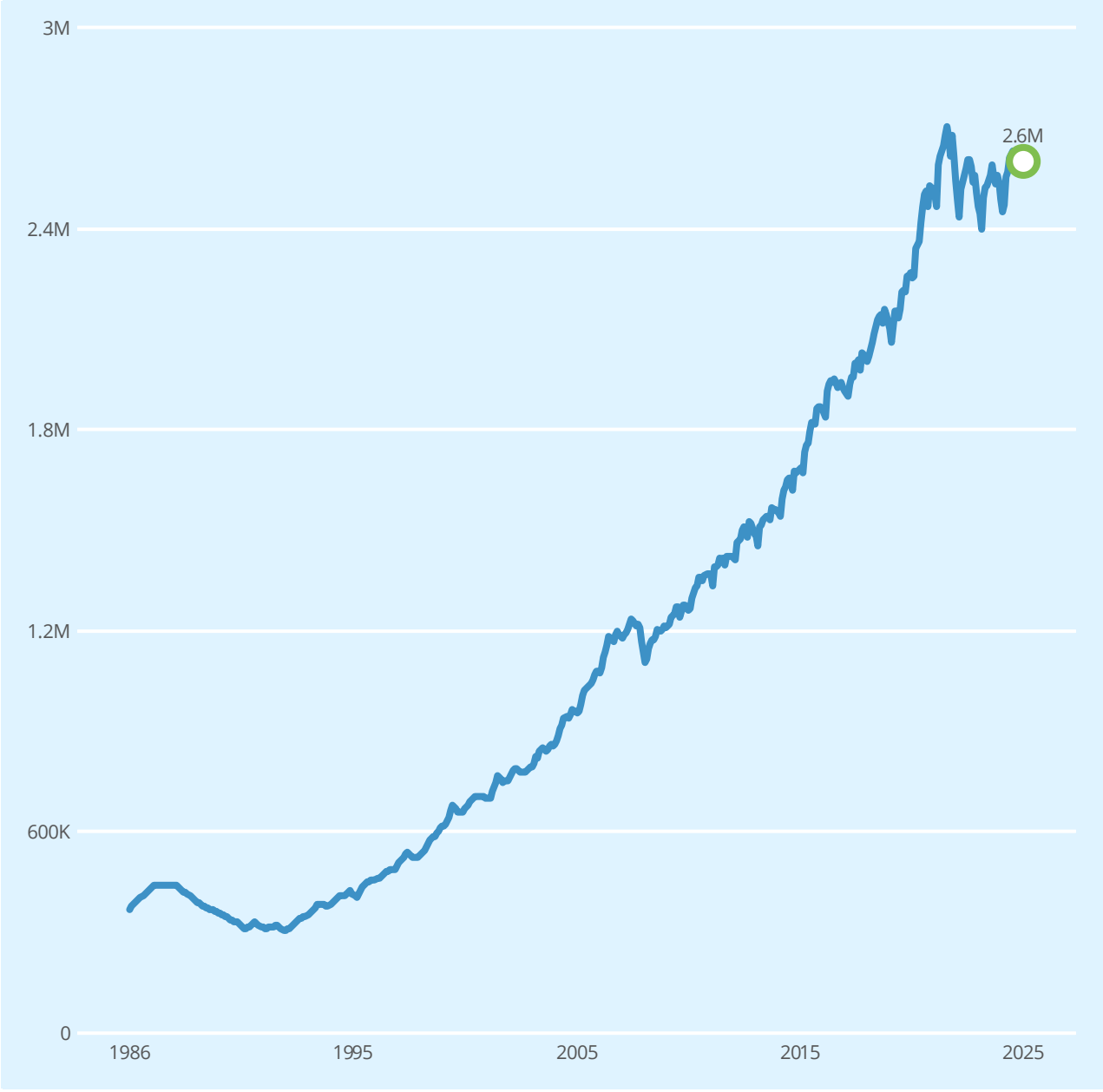
Enebolig over to etasjer + kjeller beliggende svært sentralt i Sarpsborg sentrum. Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. I kjelleren er det flere oppbevaringsmuligheter. Oppvarming via peis og varmepumpe. Terrasse med adkomst til en romslig hage.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.11.1986		13.11.1986	-	150 000	-	150 000	3

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

Eneboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

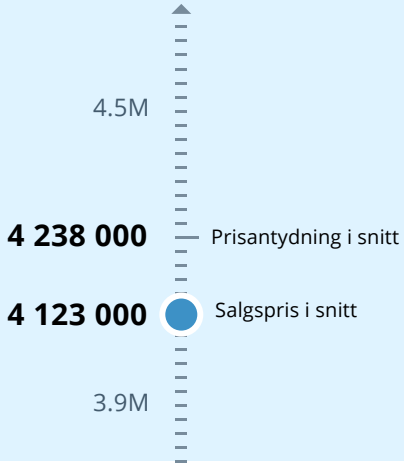
121
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Eneboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

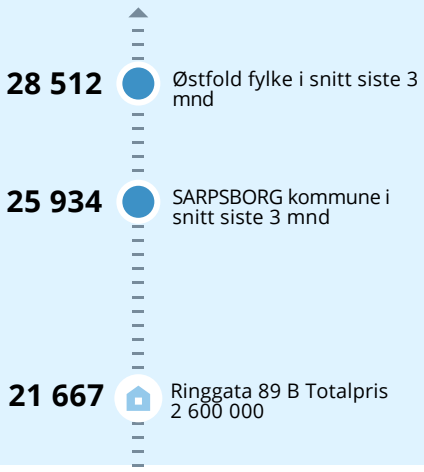
93
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Ringgata 89 B
1723 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 26/09/2025

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

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 1634
Hjemmelshaver:	Tiril Johanne Solberg og Andrea Erika Solberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	391,9 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	16 946,99 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1951

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.09.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd og umøblert.
Oppdragsgiver:	Tiril Johanne Solberg og Andrea Erika Solberg
Tilstede under befaringen:	Tiril Johanne Solberg og Andrea Erika Solberg, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:
Skrående tomt med singel/grus i gårdsplass. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på tomten.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i betong og ligger hovedsakelig under terreng. Etasjeskiller er konstruert i tre. Yttervegger er oppført i eldre bindingsverk hvor type og mengde for eventuell isolasjon er ukjent og det er ikke uvanlig at deler av vegger er uisolerte. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer og dører med isolerglass og enkle/koblede glass av varierende alder. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med knevegger og sperrer som er sammenføyet i møne. Kaldt loft over 2.etg. Taket er tekket med tegltakstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har gjennomgående behov for rehabilitering pga alders- vær- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold. Det er påvist vesentlige skjevheter i gulver og setninger grunnmur som indikerer ustabile grunnforhold over tid.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn
-Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i alle etasjer.
-6kg brannslukningsapparat plassert i kjeller og 1.etg samt flere mindre apparater i boligen.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring (ikke utfylt)
Kommunale opplysninger i melgerpakke
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Kjeller:
INNGANG/BOD: betong, betong, betong
TRAPP/GANG/BOD: malt betong/puss, malt stubbloft, malt betong
VASKEKJELLER: malt betong/puss, malt puss, betong/belegg
BOD: malt betong/puss, stubbloft, betong

1.etg:
ENTRÉ: panel, takess, belegg
STUE/TRAPP: tapet/panel, takess, furugulv
KJØKKEN: malt panel/fliser, slett hvitmalt, belegg

2.etg:
TRAPP/GANG: tapet/panel, malt panel, furugulv
BAD: tapet/panel, takess, beleg
SOVEROM VED TRAPP: malt panel, panel, furugulv
SOVEROM: tapet/malt panel, slett hvitmalt/malt panel, belegg

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med stor slitasje og gjennomgående behov for rehabilitering og oppretting.

TRAPPER:
-Trapper utformet etter eldre krav og standard hvor rekkverk og håndløpere ikke tilfredsstiller dagens krav til fallsikring.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 7cm på strekker under 2 meter og opptil 15cm 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 6cm på strekker under 2 meter og opptil 12cm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen er et dødsbo og oppdragsgivere har begrenset med kjennskap til historikk og eventuelle tiltak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2019:
-Skiftet undertaksbelegg, sløyfer og lekter og lagt tilbake original takstein.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	39				26	13
1.Etasje	42			5	42	
2.Etasje	39			4	36	3
SUM BYGNING	120			9	104	16
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
SUM BRA	17					

BRA-i:

KJELLER: trapp/gang/bod, vaskekjeller, bod, inngang/bod.
1.ETASJE: entré, stue/trapp, kjøkken, kjellertrapp.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 2 soverom, trapp til loft.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,13-2,15 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,49-2,51 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,50-2,53 meter.

-Deler av garasje har takhøyde noe under 1,90 meter pga ujevnt gulv/grunn i garasjen. Det er valgt å medregne hele arealet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Grus på grunnen som gulv.
-Vegger av eldre bindingsverk er bygget tett mot grunnen. Kledd med liggende panel utvendig.
-Eldre vippeport og vindu med enkelt glass.
-Saltak konstruert i tre og tekket med shingel.

Garasjen har stor slitasje og synlige skjevheter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

26/09/2025



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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter.

Grunnmur er oppført i betong og ligger hovedsakelig under terreng.

Merknader:
-Større skjevheter i overliggende konstruksjoner samt større gjennomgående sprekk i mur ved vaskekjeller og kjellernedgang, samt stedvis mindre sprekker for øvrig tilsier at bygget har sunket mot fremsiden og hjørne mot hagen. Ustabile grunnforhold er som oftest årsak.
-Grunnmur fremstår med behov for utvendig vedlikehold og reparasjoner som følge av alder- og værslitasje samt bevegelser i bygget. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring etter byggeår og skjolder, saltutslag og avflassing på muren indikerer ytre fuktpåvirkninger og fuktopptrekk i muren. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.
-Prisvurdering gjelder for stabiliserende tiltak, utbedring av muren og ny drenering/fuktsikring. Det er viktig med ytterligere undersøkelser av fagkyndig personell for grunnforhold før arbeider igangsettes og prisvurdering må anses som usikker.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger singel og jord/gress inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til eldre rør i grunnen.

Merknader:
-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. Rørenes alder for også økt risiko for funksjonssvikt.
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger er oppført i eldre bindingsverk hvor type og mengde for eventuell isolasjon er ukjent og det er ikke uvanlig at deler av vegger er uisolerte. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Kledning har sprekker, avflassing og råte som tilsier at utskiftning kan påregnes. Ved eventuelle innvendige og utvendige fornyinger så anbefales det å rive til konstruksjon for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting.
-Prisvurdering må ses i sammenheng med prisvurdering for vinduer og ytterdører.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

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

3 vinduer i 1.etg med 2-lags glass fra 1990. Terrassedør har eldre 2-lags glass. 3 vinduer i 2.etg med 2-lags glass fra 2001. Øvrige vinduer og dører er fra byggeår med enkle glass hvor vinduer i 1.etg og 2.etg har vareramme med enkle glass på innsiden og balkongdør er dobbel.

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis har dette oppstått.
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Ett vindu i 2.etg og terrassedør i 1.etg har punkterte glass. Dette fører til varmetap. Det kan ikke utelukkes flere punkterte glass da dette ofte er vanskelig å se.
-Det kan påregnes utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper med knevegger og sperrer som er sammenføyet i møne. Kaldt loft over 2.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

Merknader:
-Det er ikke etablert luftespalter eller ventiler for ventilering av takkonstruksjon og loftet. Misfarging i ytterkant av loft samt utvendig i takutstikk indikerer tidvis kondensdannelse og ført til noe råte i konstruksjonen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

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

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.

Det er undertaksbelegg og sløyfer/lekter som opplyses å være fra 2019. Original tegltakstein ble lagt tilbake ved utskiftning av undertak og lekter. Inspisert fra gardintrapp på balkong i 2.etg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Flere takstein ligger ikke godt sammen og er ikke godt festet. Dette gir risiko for nedfall av takstein der personer kan oppholde seg og risiko for vanninntrenging øker. Det er skjolder rundt flere spiker gjennom bordtak og er synlige på loftet. Bør inspiseres ytterligere ved nedbør, men kan antas å ha oppstått før undertak ble skiftet i 2019.
-Beslag på skorstein ligger ikke godt ned mot takstein og har også slitasje. Det er skjolder og misfarging på trevirke ved skorstein på loftet som indikerer utettheter. Bør undersøkes ytterligere ved regnvær og snøsmelting. Beslag på skorstein bør skiftes.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Adkomst til kaldt loft via trapp fra 2.etg.

Merknader:
-Det er manglende ventilering av loftet. Se punkt 4.1 for ytterligere beskrivelse og vurdering.
-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. Ventiler fra bad slipper luft ut på loftet og dette er også medvirkende.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

TERRASSE 5m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger an på planker mot grunnen.

BALKONG 4m²:
Utgang fra soverom i 2.etg til balkong som utgjør tak over entré.

Merknader:
TERRASSE:
-Konstruksjon og gulv har skjevheter og slitasje som tilsier at utskiftning kan påregnes. Gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av overflatevann slik at fuktbelastning øker.
BALKONG:
-Tettesjikt er av ukjent alder og er ikke fagmessig utført, spesielt ved oppbrett under dør og kledning. Det er også dels mangelfullt fall på gulv og mangelfull mulighet for bortledning av vann. Disse avvikene øker risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjon.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller heller ikke eldre krav og har råte og slitasje. Fallsikring er ikke ivaretatt.
-Den lukkede konstruksjonen mot oppvarmet rom har ikke ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Det kan påregnes rehabilitering av balkongen.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Tapet og panel på vegger. Takess i himling.
-Naturlig avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

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

Merknader:
-Tapet er løs fra vegger. Aldersslitasje og fuktbelastning pga av blant annet manglende ventilasjon er årsak. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Vegger med panel er heller ikke vanntette eller fuktbestandige.
-Takess har misfarging og mindre skader. Manglende ventilasjon og alder er årsak og risiko for fuktskader i plater og overliggende konstruksjoner er til stede.
-Innredning har fuktskader. Alders- og bruksslitasje er årsak.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet. Sluket er plassert ca. midt i rommet.

Merknader:
-Belegg er ikke tett ved gjennomføringer og sluk og dette gir risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulv, samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre støpejernssluk med 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:
-Belegg er ikke tett ved gjennomføringer og sluk og dette gir risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Tapet er løs fra vegger. Aldersslitasje og fuktbelastning pga av blant annet manglende ventilasjon er årsak. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Vegger med panel er heller ikke vanntette eller fuktbestandige.
-Sluket har rust og forventet brukstid har passert. Alder og rust gir økt risiko for lekkasjer i lukkede konstruksjoner.
-Rehabilitering av badet kan påregnes

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

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

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

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

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

-Innredning med slette fronter
-Benkeplate av tre og benk/kum av stål. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har slitasje, skjevheter og skader etter alder- og bruksslitasje og levetid har løpt ut.
-Overflater i rommet har slitasje og skader. Gulvet har større planavvik.
-Det er tegn til fuktskader ved innpassing av avløpsrør i hjørne og i gulv under kum.
-Ventilator trekker noe svakt. Høy fuktbelastning kan være medvirkende årsak til skader på innredninger og overflater.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkkenet.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

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

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Betong og murpuss på vegger. Underside av stubbloft og bjelkelag i tak. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 1.1 - 1.3 hvor stabilitet og setninger er vurdert og gitt TG-3 med prisvurdering.

Merknader:
-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen.
-Det er flere sprekker i muren som indikerer setninger og jordtrykk. Se punkt 1.1 i rapporten.
-Det er hull i trevirke i taket som indikerer aktivitet fra skadedyr som borebiller eller maur. Disse trives ofte i fuktige forhold og skader stabiliteten for trekonstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Hovedsakelig betonggulv. Enkelt lagt belegg i del av vaskekjeller.

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.
-Gulvet har sprekker og ujevnheter. Eldre betonggulv er ofte begrenset armert og dette sammen med ustabile grunnforhold er ofte årsak.
-Vurdering må ses i sammenheng med punkt 1.1 i rapporten.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

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

Merknader:
-Det ble målt med pigger i trevirke i etasjeskille i områder der det er tegn til tidligere aktivitet fra borebiller, maur eller lignende. Det ble ikke målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke, men dette varierer ofte med årstider. Det opplyser også at det har blitt dusjet i vaskekjeller over flere år og dette har bidratt til fuktigere forhold tidligere enn hva som var tilfelle på befaring.
-Det er ikke ventiler for gjennomlufting og luftutveksling i kjeller. Begrenset ventilering bidrar til å opprettholde fuktige forhold og kan føre til skader over tid.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1951

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

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

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern, samt noen plastrør ved tilkobling til utstyr.

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

Merknader:
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. Utskifting må påregnes.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1983

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1983. Plassert i rom med sluk i kjeller og dette var normal lekkasjesikring da berederen ble installert.

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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe av ukjent alder.

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2

10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i i vinduskarmer i 1.etg og 2.etg. Naturlig avtrekk fra badet.

Merknader:
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. I tillegg slippes avtrekkluft ut på loftet og dette vil føre til fuktskader på nærliggende konstruksjoner ved økt bruk av badet.
-Det mangler ventiler i kjeller. Se punkt 9.1.3
-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 2014

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1951

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap og skrusikringer. 7 kurser. Eldre skjult og utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 23.oktober 2014
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det ble påvist stedvis mangelfull festing av kabler.
-Det er ikke tett rundt alle innføringer i sikringsskapet.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Anleggets alder, samt overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er gjort noen endringer i planløsninger i henhold til tegninger i byggesaksarkivet, men endringer anses ikke som søknadspliktige bruksendringer.
-Det største soverommet i 2.etg har opprinnelig vært to soverom og endring i bærevegg for etablering av åpning mellom disse anses som en søknadspliktig endring. Det er ikke søkt om tillatelse.
-Overbygg over inngang er ikke vist på tegninger. Denne kan meldes inn som ikke-søknadspliktig tiltak, så fremt den er i tråd med planbestemmelser og avstander til naboer er avklart.
-Det gjøres oppmerksom på at ingen av rommene i kjeller er godkjent for varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Vert. delt tomannsbolig. Datert 11.06.1951

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Taknedløp er ikke sikret mot tetting av løv og lignende. Rister bør monteres. Hvis rørene tetter seg så kan dette føre til vanninntrengning i kjeller. Rørenes alder for også økt risiko for funksjonssvikt. -Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke etablert luftespalter eller ventiler for ventilering av takkonstruksjon og loftet. Misfarging i ytterkant av loft samt utvendig i takutstikk indikerer tidvis kondensdannelse og ført til noe råte i konstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Flere takstein ligger ikke godt sammen og er ikke godt festet. Dette gir risiko for nedfall av takstein der personer kan oppholde seg og risiko for vanninntrenging øker. Det er skjolder rundt flere spiker gjennom bordtak og er synlige på loftet. Bør inspiseres ytterligere ved nedbør, men kan antas å ha oppstått før undertak ble skiftet i 2019. -Beslag på skorstein ligger ikke godt ned mot takstein og har også slitasje. Det er skjolder og misfarging på trevirke ved skorstein på loftet som indikerer utettheter. Bør undersøkes ytterligere ved regnvær og snøsmelting. Beslag på skorstein bør skiftes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det er manglende ventilering av loftet. Se punkt 4.1 for ytterligere beskrivelse og vurdering. -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. Ventiler fra bad slipper luft ut på loftet og dette er også medvirkende.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er synlig saltutslag og avflassing på pusset mur. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen. -Det er flere sprekker i muren som indikerer setninger og jordtrykk. Se punkt 1.1 i rapporten. -Det er hull i trevirke i taket som indikerer aktivitet fra skadedyr som borebiller eller maur. Disse trives ofte i fuktige forhold og skader stabiliteten for trekonstruksjoner. Ytterligere undersøkelser anbefales.
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. -Gulvet har sprekker og ujevnheter. Eldre betonggulv er ofte begrenset armert og dette sammen med ustabile grunnforhold er ofte årsak. -Vurdering må ses i sammenheng med punkt 1.1 i rapporten.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Det ble målt med pigger i trevirke i etasjeskille i områder der det er tegn til tidligere aktivitet fra borebiller, maur eller lignende. Det ble ikke målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke, men dette varierer ofte med årstider. Det opplyser også at det har blitt dusjet i vaskekjeller over flere år og dette har bidratt til fuktigere forhold tidligere enn hva som var tilfelle på befaring. -Det er ikke ventiler for gjennomlufting og luftutveksling i kjeller. Begrenset ventilering bidrar til å opprettholde fuktige forhold og kan føre til skader over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Risiko for at det har grodd i vannrør og er redusert avrenning (selvrensing) i avløpsrør er også økt. Forventet brukstid kan anses som passert og utskifting kan planlegges. Korrosjon og rust på rør er påvist og dette er typiske alderssymptomer. Utskifting må påregnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.4	Varmesentraler
	-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. I tillegg slippes avtrekkluft ut på loftet og dette vil føre til fuktskader på nærliggende konstruksjoner ved økt bruk av badet. -Det mangler ventiler i kjeller. Se punkt 9.1.3 -Manglende ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Dette kan gi negative konsekvenser over tid både bygningsmessig og helsemessig

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Større skjevheter i overliggende konstruksjoner samt større gjennomgående sprekk i mur ved vaskekjeller og kjellernedgang, samt stedvis mindre sprekker for øvrig tilsier at bygget har sunket mot fremsiden og hjørne mot hagen. Ustabile grunnforhold er som oftest årsak. -Grunnmur fremstår med behov for utvendig vedlikehold og reparasjoner som følge av alder- og værslitasje samt bevegelser i bygget. Stedvis sprekker, samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Det er ikke gjort tiltak med drenering og utvendig fuktsikring etter byggeår og skjolder, saltutslag og avflassing på muren indikerer ytre fuktpåvirkninger og fuktopptrekk i muren. Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess. -Prisvurdering gjelder for stabiliserende tiltak, utbedring av muren og ny drenering/fuktsikring. Det er viktig med ytterligere undersøkelser av fagkyndig personell for grunnforhold før arbeider igangsettes og prisvurdering må anses som usikker.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Kledning har sprekker, avflassing og råte som tilsier at utskiftning kan påregnes. Ved eventuelle innvendige og utvendige fornyinger så anbefales det å rive til konstruksjon for å isolere og bygge opp vegger etter moderne prinsipper med dampsperre og diffusjonsåpen vindtetting. -Prisvurdering må ses i sammenheng med prisvurdering for vinduer og ytterdører.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. Stedvis har dette oppstått. -Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Utvendig omramming ligger stedvis tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Ett vindu i 2.etg og terrassedør i 1.etg har punkterte glass. Dette fører til varmetap. Det kan ikke utelukkes flere punkterte glass da dette ofte er vanskelig å se. -Det kan påregnes utskiftning av vinduer og dører pga alder og slitasje
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE: -Konstruksjon og gulv har skjevheter og slitasje som tilsier at utskiftning kan påregnes. Gulvbord ligger tett og begrenser avrenning av overflatevann slik at fuktbelastning øker. BALKONG: -Tettesjikt er av ukjent alder og er ikke fagmessig utført, spesielt ved oppbrett under dør og kledning. Det er også dels mangelfullt fall på gulv og mangelfull mulighet for bortledning av vann. Disse avvikene øker risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjon. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk oppfyller heller ikke eldre krav og har råte og slitasje. Fallsikring er ikke ivaretatt. -Den lukkede konstruksjonen mot oppvarmet rom har ikke ventilering. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Det kan påregnes rehabilitering av balkongen.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Tapet er løs fra vegger. Aldersslitasje og fuktbelastning pga av blant annet manglende ventilasjon er årsak. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Vegger med panel er heller ikke vanntette eller fuktbestandige. -Takess har misfarging og mindre skader. Manglende ventilasjon og alder er årsak og risiko for fuktskader i plater og overliggende konstruksjoner er til stede. -Innredning har fuktskader. Alders- og bruksslitasje er årsak. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3

©mstr.no

www.bmtf.no

7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Belegg er ikke tett ved gjennomføringer og sluk og dette gir risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Topp slukrist ligger 40mm lavere enn gulv ved dør, men punkter på gulvet er lavere enn sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på gulv, samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er summert i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg er ikke tett ved gjennomføringer og sluk og dette gir risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Belegg er ikke fagmessig utført med 45 graders sveiseskjøter ved hjørner/oppbrett og dette gir økt risiko for oppsprekking og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Tapet er løs fra vegger. Aldersslitasje og fuktbelastning pga av blant annet manglende ventilasjon er årsak. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. Vegger med panel er heller ikke vanntette eller fuktbestandige. -Sluket har rust og forventet brukstid har passert. Alder og rust gir økt risiko for lekkasjer i lukkede konstruksjoner. -Rehabilitering av badet kan påregnes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har slitasje, skjevheter og skader etter alder- og bruksslitasje og levetid har løpt ut. -Overflater i rommet har slitasje og skader. Gulvet har større planavvik. -Det er tegn til fuktskader ved innpassing av avløpsrør i hjørne og i gulv under kum. -Ventilator trekker noe svakt. Høy fuktbelastning kan være medvirkende årsak til skader på innredninger og overflater. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkkenet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250184

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Erika Solberg	Tiril Johanne Solberg

Gateadresse
Ringgata 89B

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1723

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Tor-Villy Solberg

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

541602527_790664467250892_2050904924751320931_n.pdf

Document reference: 193250184

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Huset har det ikke blitt gjort noe med siden tidlig 90 tall. Skiftet takpapp (legger ved kvittering) og fått nytt overbygg foran inngangspartiet. Ny kjellerlem.

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: 193250184

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Solberg	29e899fadee8a22136f9b00930ab7c7e5f88a7ab	10.09.2025 20:38:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tiril Solberg	92ad539b5413cb747e7ab097fa841cd546841453	11.09.2025 12:20:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250184

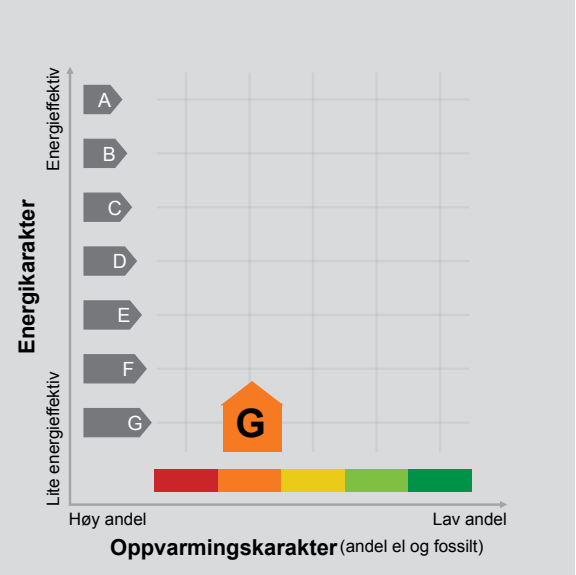
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Ringgata 89B
Postnummer	1723
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1634
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	378488
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175809
Dato	02.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

Gjenpart
Arkivet

J.-nr. 65/49 Anm. nr. 65/49

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

herr Ludvig Urholmen og Arne Larsen

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 1634 og 1676 ved Ringgaten 89 a og b

nemlig

Vert. delt tomannsbolig

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon

av 25/10 1949

Sarpsborg den 11. juni 1951

bygningssjef.

Avskrift av dagbok nr. 82 1952
Sarpsborg byfogdembede

Den Norske Stats Husbank. Standardskjema nr. 9.

Overenskomst

om samvirke vedkommende en vertikalt tomannsbolig på eiendommene/festetomtene Ringgt. 89 a og 89 b, mtr.nr. 1676 og 1634, Sarpsborg

I Undertegnede er blitt enige om i fellesskap å bygge/~~har i fellesskap bygget~~ en vertikalt delt tomannsbolig på ovennevnte ~~eiendommer~~/festetomter. Vi skal eie og bekoste hver vår fysiske halvpart av tomannsboligen med tilhörende tomt eller festerett.

II Tomta skal ~~deles~~/er delt etter skyldelingslovens, tinglysingslovens og eventuelt bygningenslovens krav, slik at grensen följer skilleveggen mellem to boliger. Huset plaseres/~~er plasert~~ slik at skilleveggen mellem de to boliger faller sammen med den felles grenselinje mellem tomtene. Hvar av partene skal ha skjöte/festekontrakt med grunneieren på den tomt/~~del av tomt~~ hans skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av de to ~~eiendommer~~/festetomter skal i sin helhet tilhöre ~~vedkommende eiendoms eier~~/vedkommende tomts fester.

III Begge boliger må utvendig males med nöyaktig samme farge og hver av partene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt vedlike~~hm~~. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringer på sin bolig eller före opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.

IV Begge boliger må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal den ene eier overfor den annen være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen2 år. Gjenoppföringens må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V Begge boliger må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.

VI Dersom ~~eiendommene~~/boligene med tilhörende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal begge parters gjensidige rettigheter etter denne kontrakt följe med i pantsettelsen eller overdragelsen.

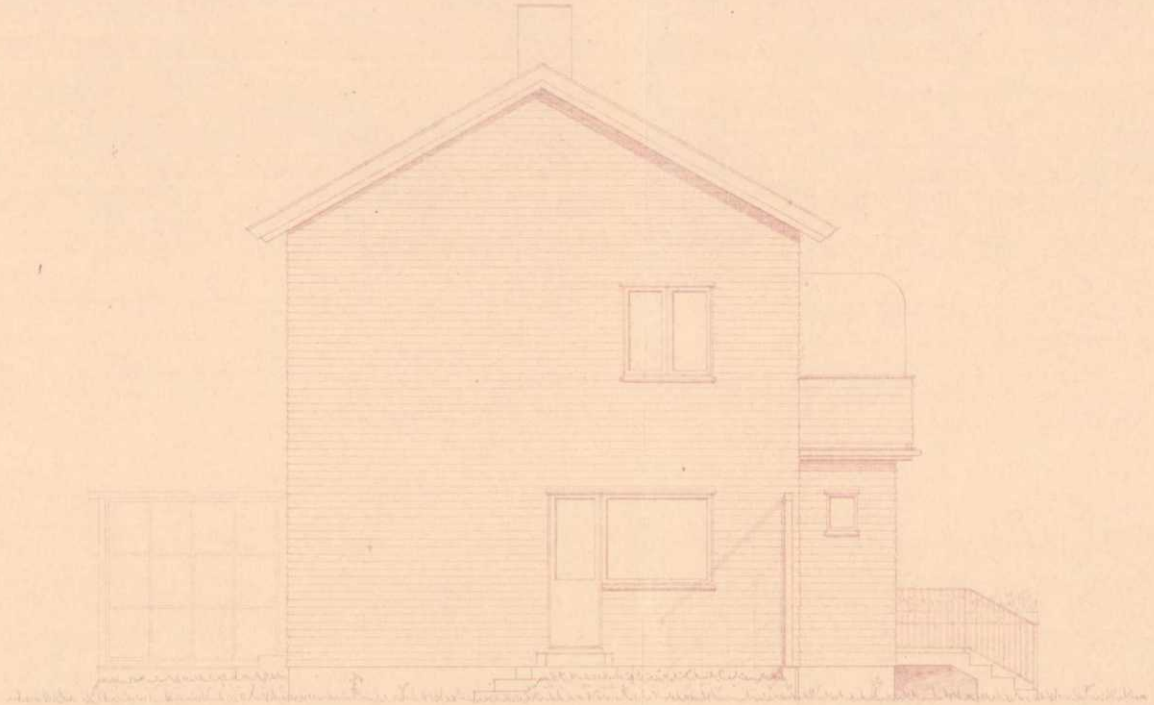
VII Denne avtale er bindende for begge eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de ~~eiendommer~~/festetomter som dobbelt~~boligen~~ huset ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av begge eiere og Husbanken.

Sarpsborg, den 15. aug 1950.

Arne Larsen Ludv. Urholmen

Til vitterlighet:

Ö. Tögersen G. Martinsen

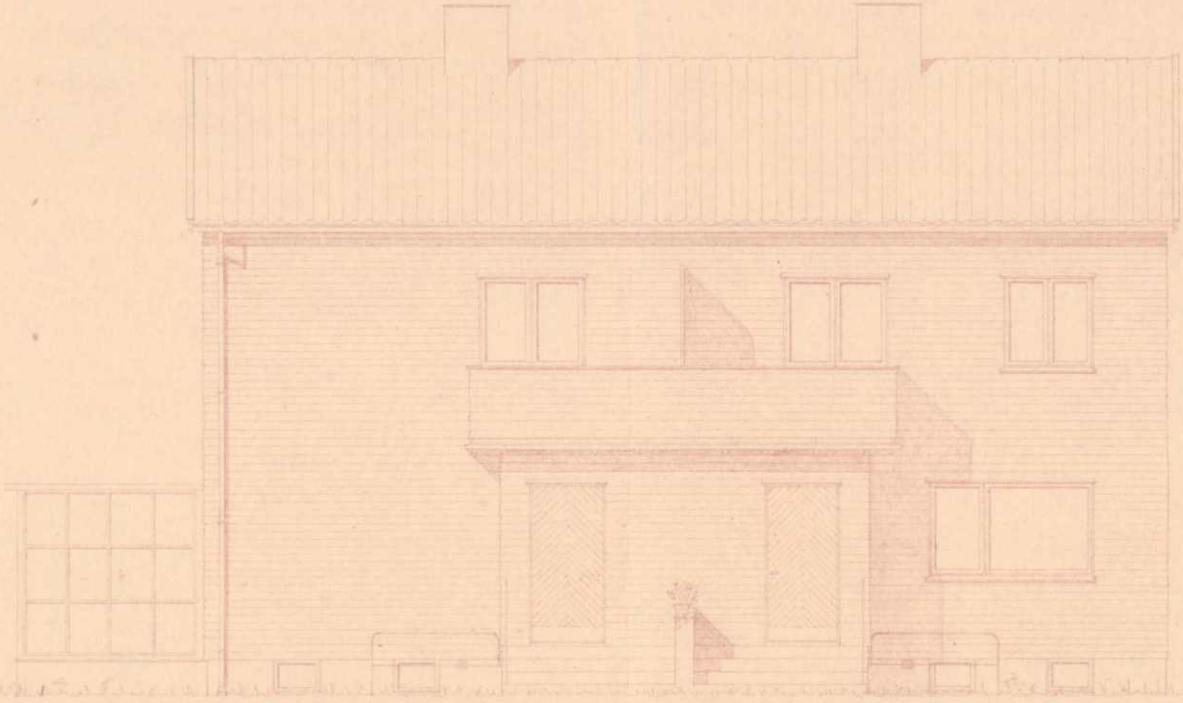


APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 13.9.49
på de i skriv av 14/9 nevnte betingelser.

Bygningssjefen.

J. nr. 62 1949
Anm. nr. 62 1949

Tomannsbolig
Ringveien 89 Sarpsborg
Øst mot syd 1:50
Sarpsborg den 25 mars 1949
Kurt Wilhelm Arnfinn



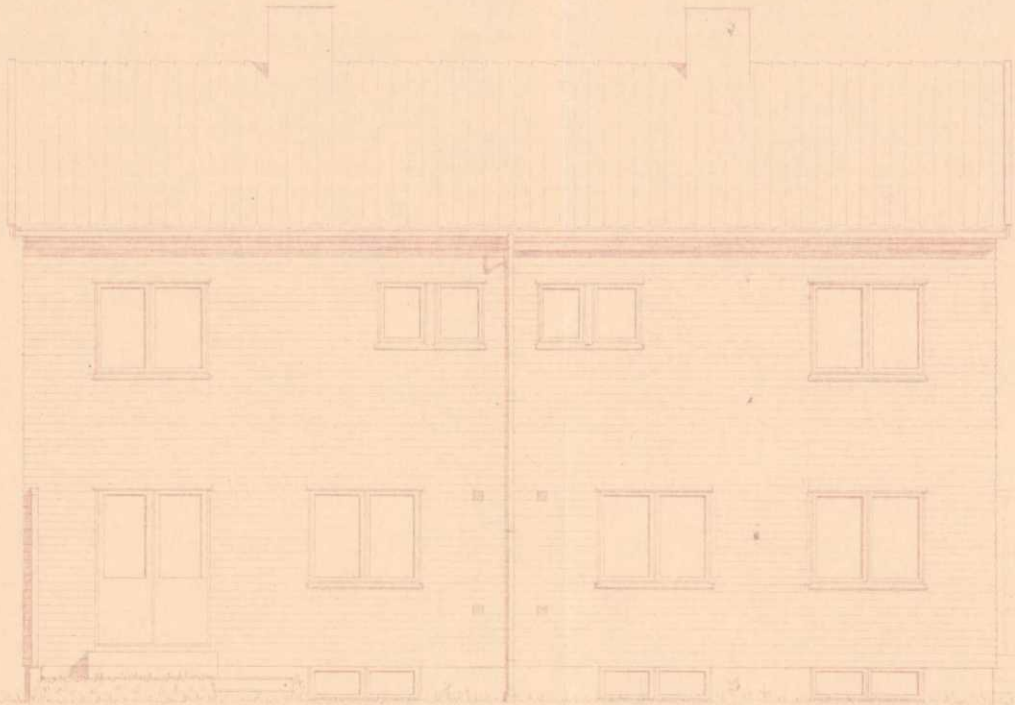
APPROBERT
i S.bo[illegible]bygningsråds møte 13/9.49
[illegible] i skriv av 14/9 [illegible]
betingelser.

Bygningssjefen.

[illegible] nr 65/1949.
[illegible] nr 65/1949.

Tomannsbolig
Kringsjåen 87 - Sarpsborg
stor målestokk 1:50

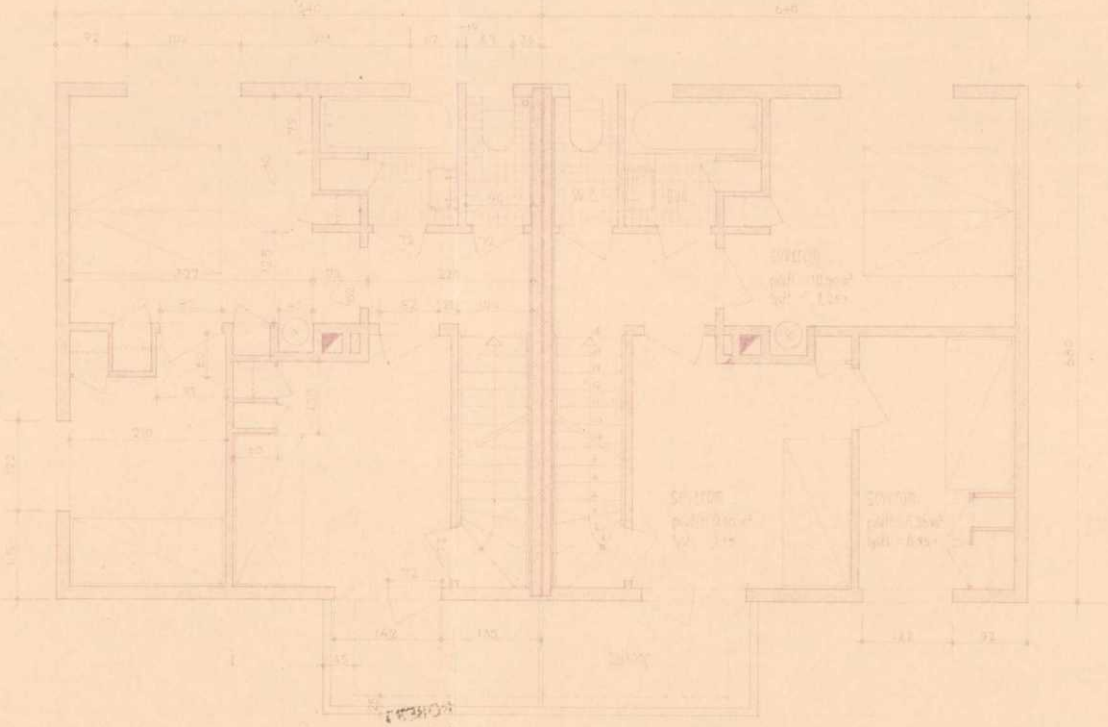
Sarpsborg den 25 mars 1949
Ivar Aasen arkitekt



APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 13/9-42
på de i skriv av 14/9 nevnte betingelser.

Bygningssjefen.

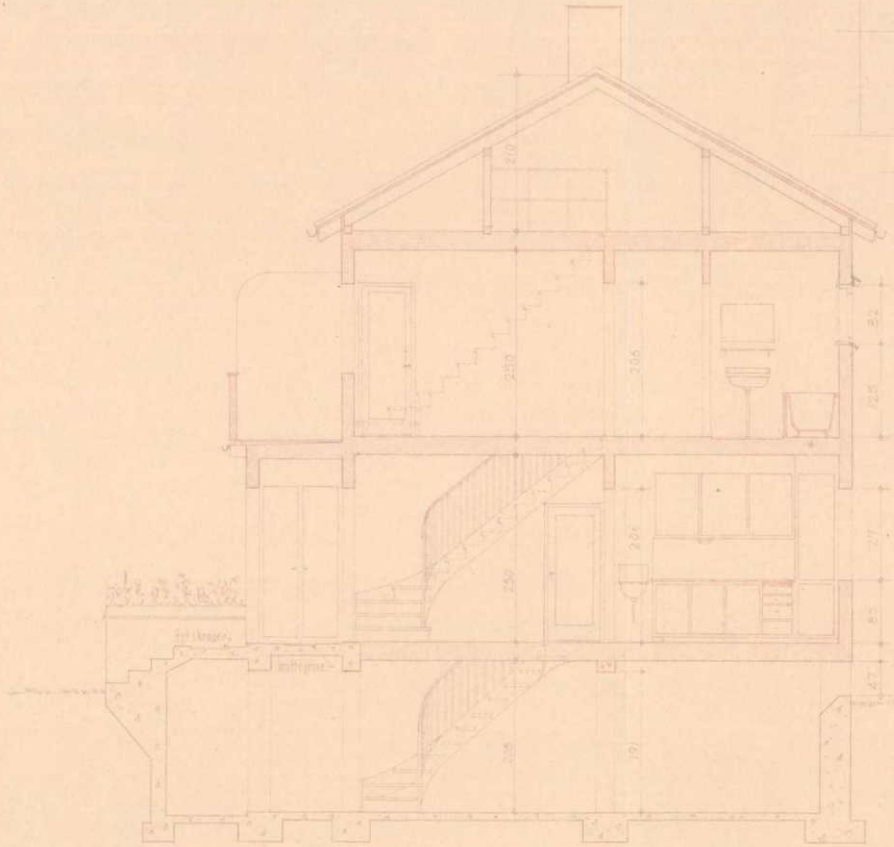
J. nr. 62 1942.
Com. nr. 65 1942

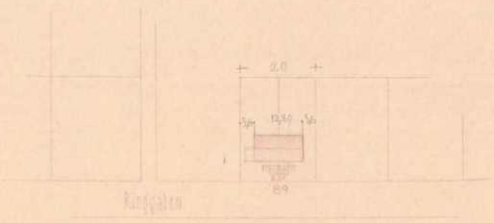


APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 13.9.49
på de i skriv av 14/9 nevnte betingelser.

Bygningssjefen.

S. bygg Pyt Anm. nr 65 1949 65 1949





APPROBERT
I S.borg byggingsråds møte 13.9.49
På de i skriv av 1949 nevnte betingelser.
Byggingssjefen.

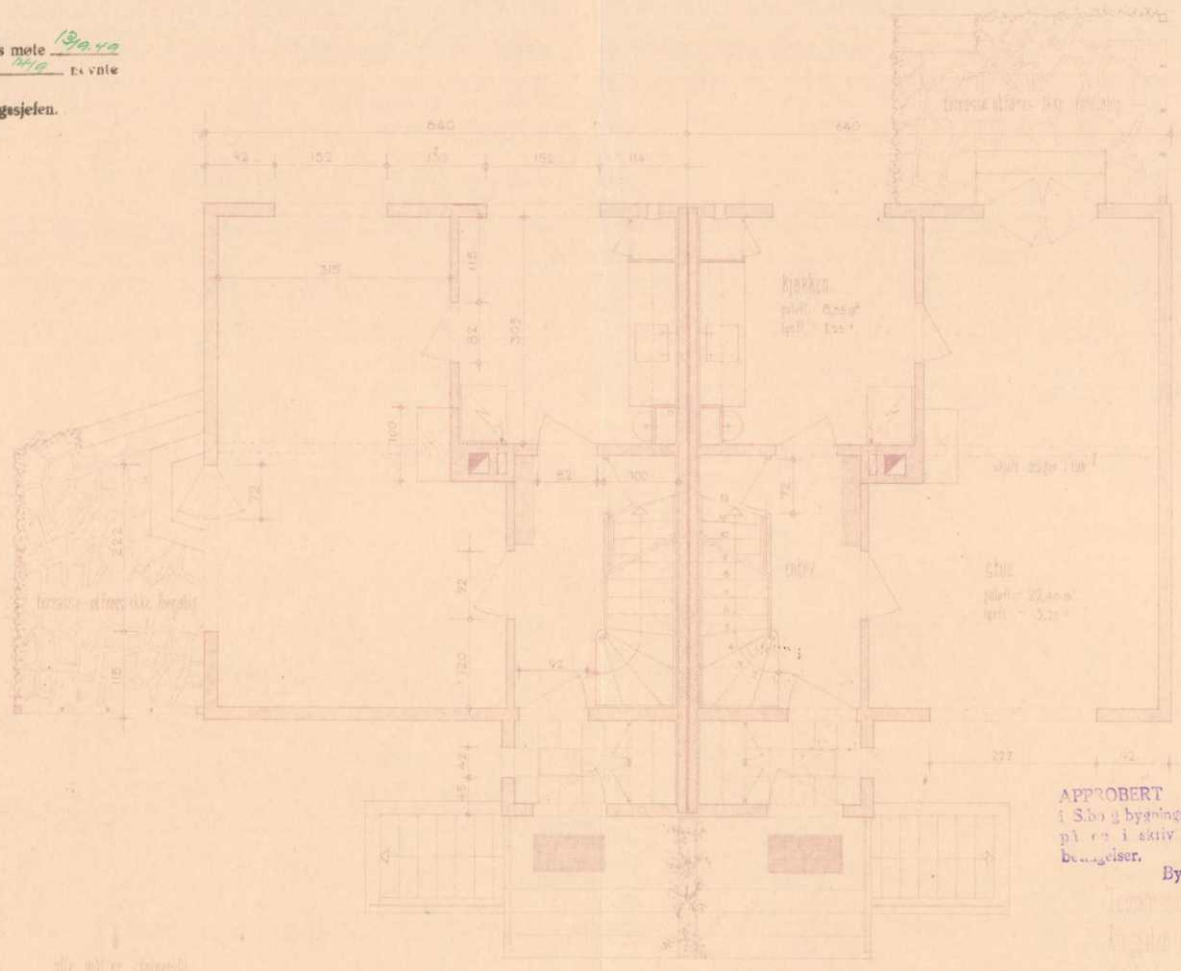
Tomtekart
Ringgaten 89 Sarpsborg
målf. 1:500

Sarpsborg den 25 mars 1949
Det skrevs vektet

1. nr. 65 1949
Anm. nr. 65 1949

APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 13.9.43
på de i skriv av _____ nevnte betingelser.

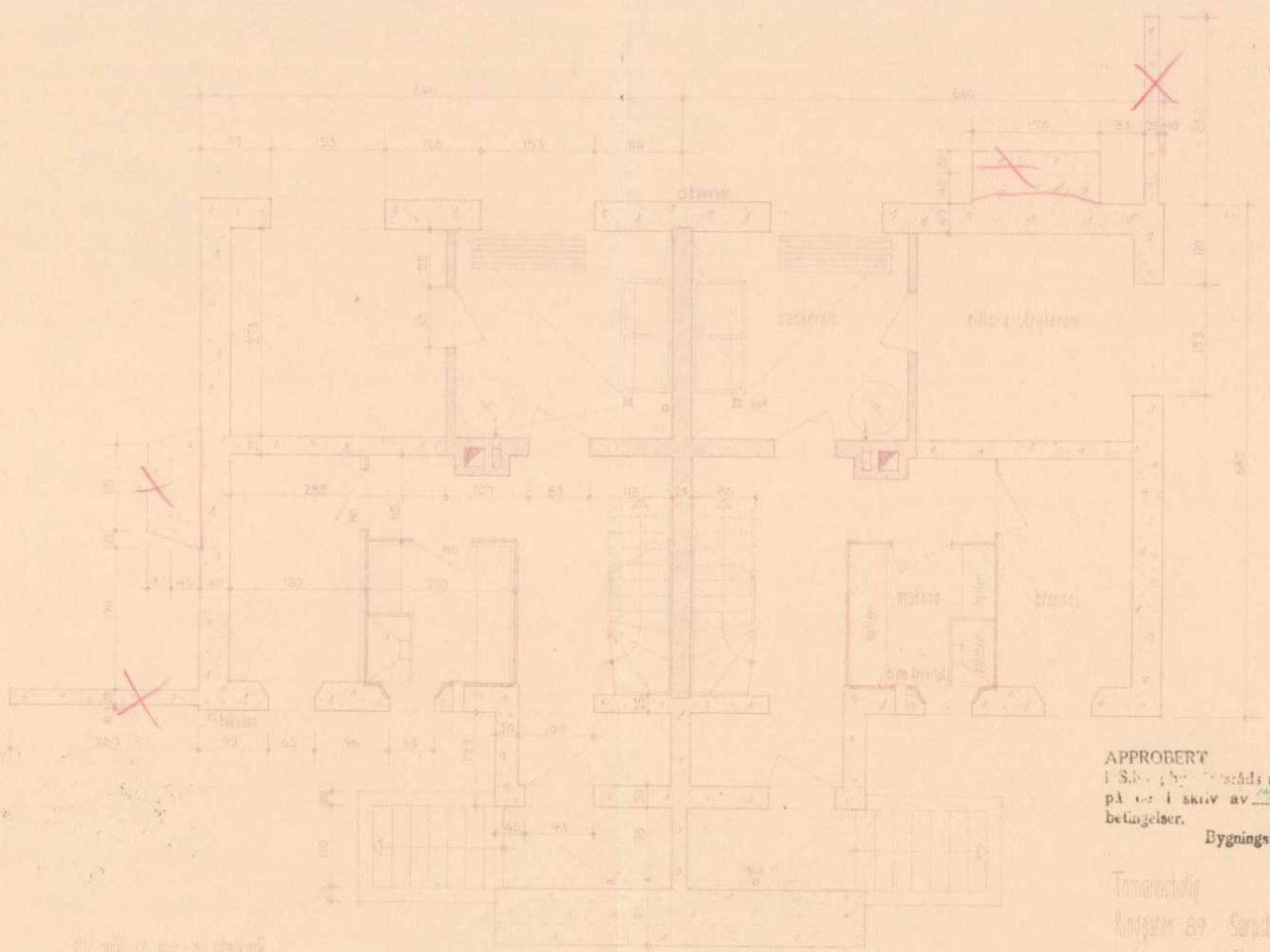
Bygningssjefen.



APPROBERT
i S.bo g bygningsråds møte 25/10-43
på de i skriv av _____ nevnte betingelser.

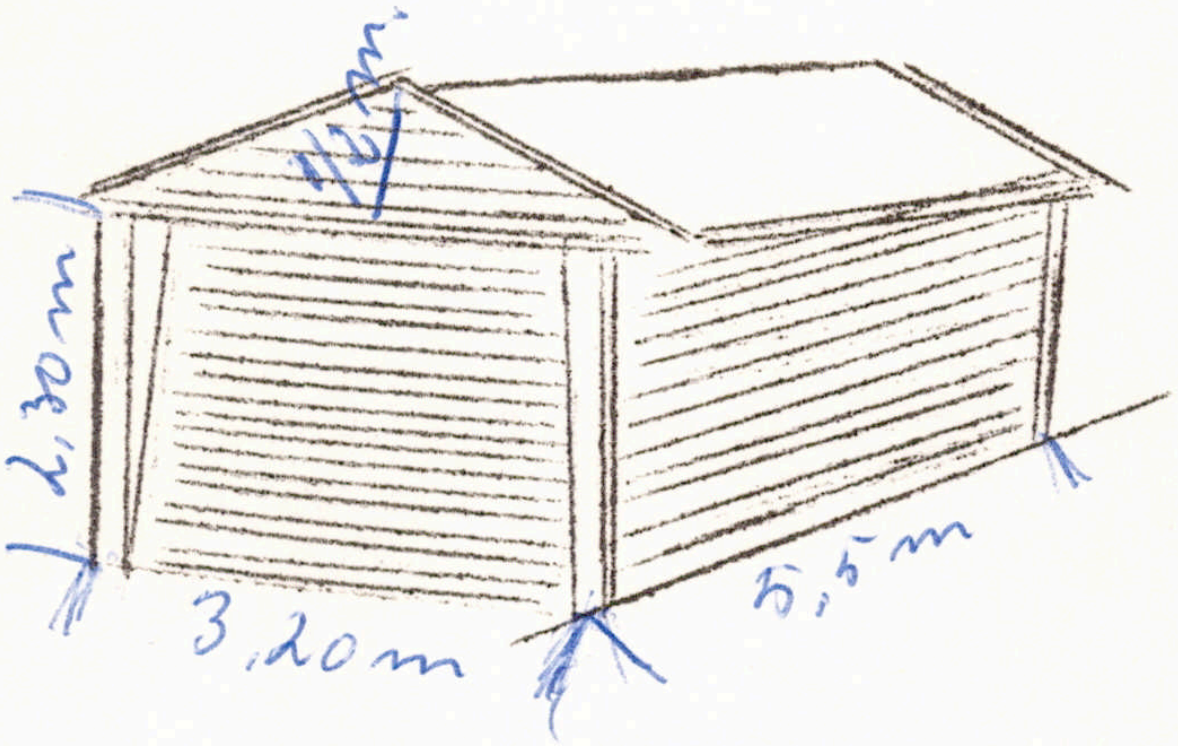
Bygningssjefen.

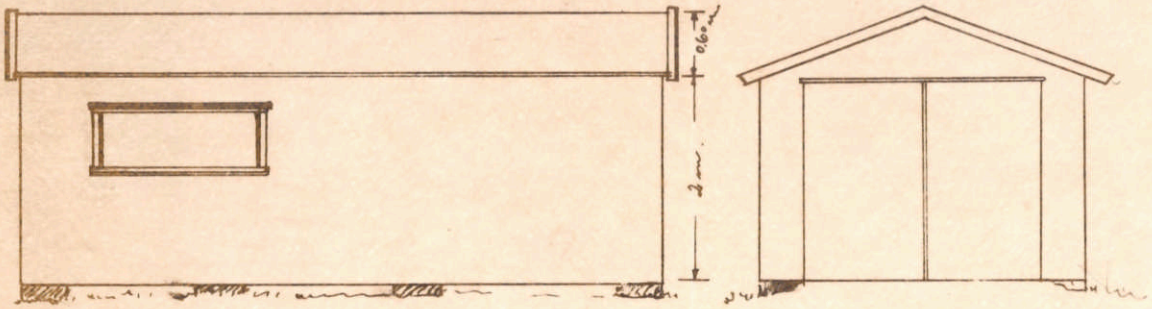
J. nr. 62 1943
Journ. nr. 65 1943

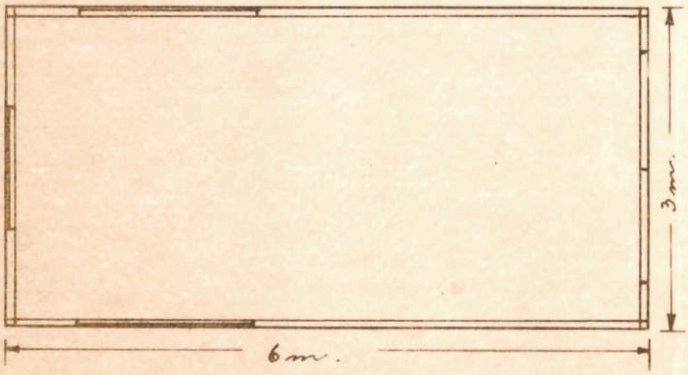


APPROBERT
i Sandefjord byggenemndsmøte 13/9.49
på vegne i skriv av _____ nevnte betingelser.
Bygningssjefen.

Tønsberg Byg. Anm. nr. 65 1949


2,30 m
3,20 m
5,5 m





Sarpsborg
Bygningsråd Journ. 159
1957.

APPROBERT
i Sarpsborg bygningsråds møte 3 SEPT. 1957
på de i skriv av 13/7-57 nevnte betingelser.
Bygningssjefen.

Garasje, Ringgaten 89 B, matr.nr.1634.

Ludvig U r h o l m e n. 12.juni 1957.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00053940	09.09.2025	193250184

Om dokumentet

Ident
1952/82/3

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.

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.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Utskriftsdato: 09.09.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringgata 89B, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	3 360,79 kr
Eiendomsskatt	4 625,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	3 670,00 kr
Vann	2 593,76 kr
Sum	**14 761,55 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%	1284800 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 625,00 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	1/2	0 %	230,00 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	51 m3	24.78	1/1	0 %	1 263,91 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	51 m3	41.33	1/1	0 %	2 107,88 kr
					Sum	**16 946,99 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.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/1634		
Utskriftsdato	09.09.2025	**Antall datasett**	19

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

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

3 Berørte datasett

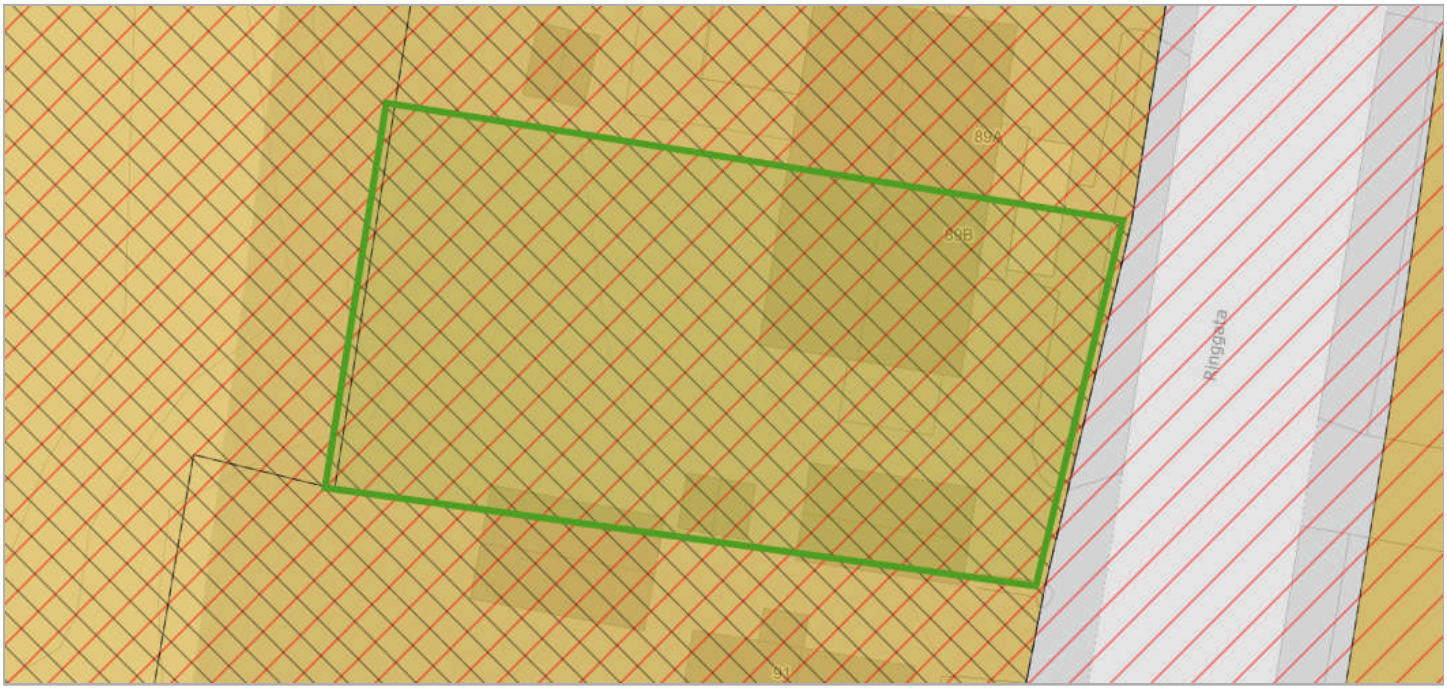
- Kommunedelplan
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommunedelplan

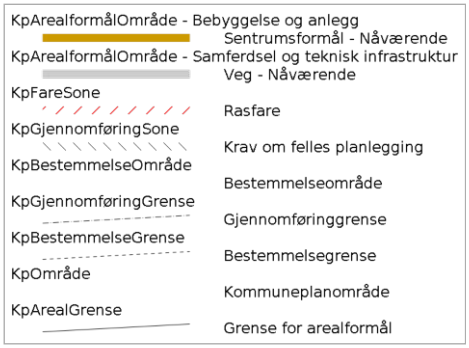
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Suburban tett bebyggelse
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Høyder ikke vurdert

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

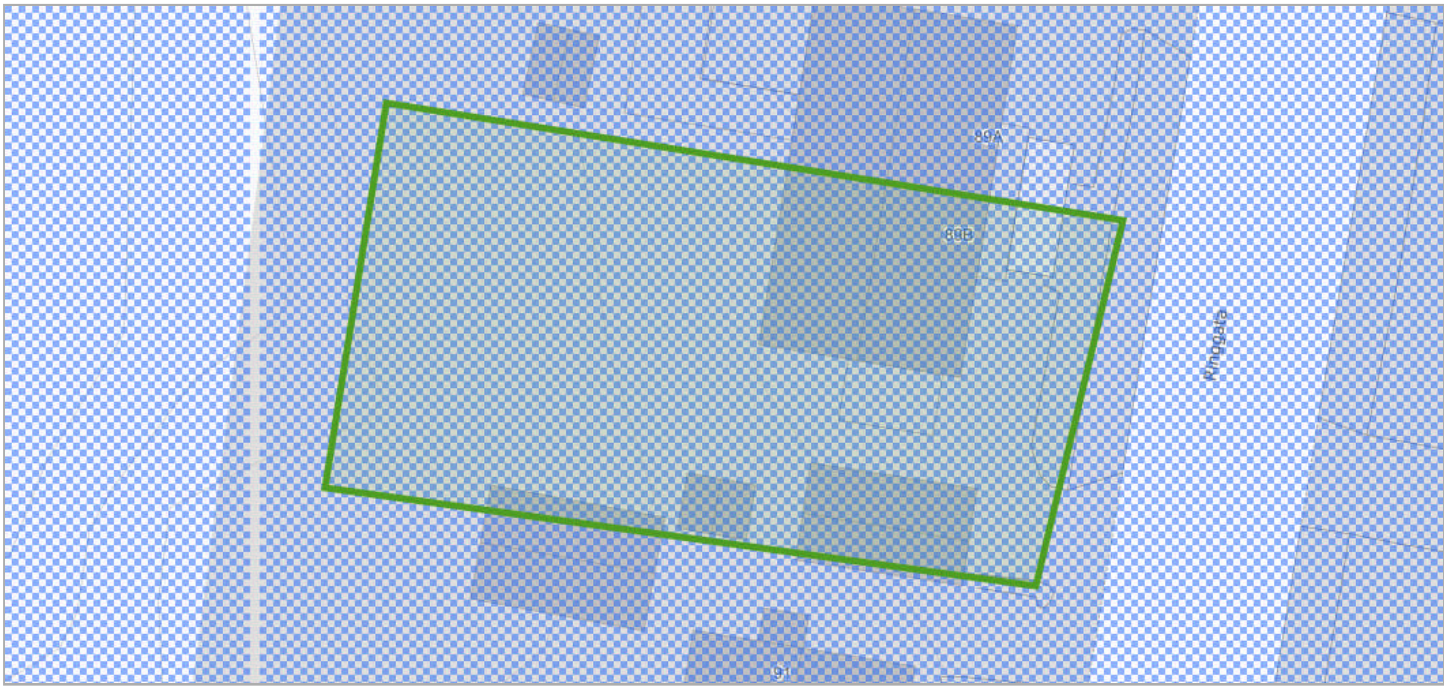
Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn

(810) Krav om felles planlegging	H810_04

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)

REGULERINGSPLAN

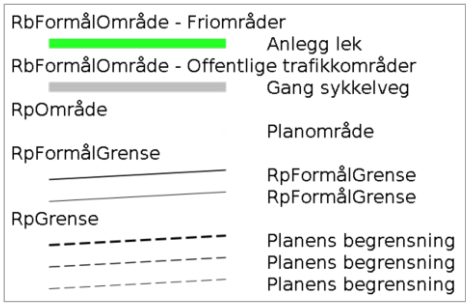
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
12035	Torsbekkdalen	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=12035)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
F3	(430) Anlegg for lek	-

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

Utskriftsdato: 09.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringgata 89B, 1723 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 387 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Suburban tett bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 392 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Høyder ikke vurdert **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	392 m^2
KPHensynsonenavn	H810_04
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging

Delareal	392 m^2
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Sarpsborg kommune

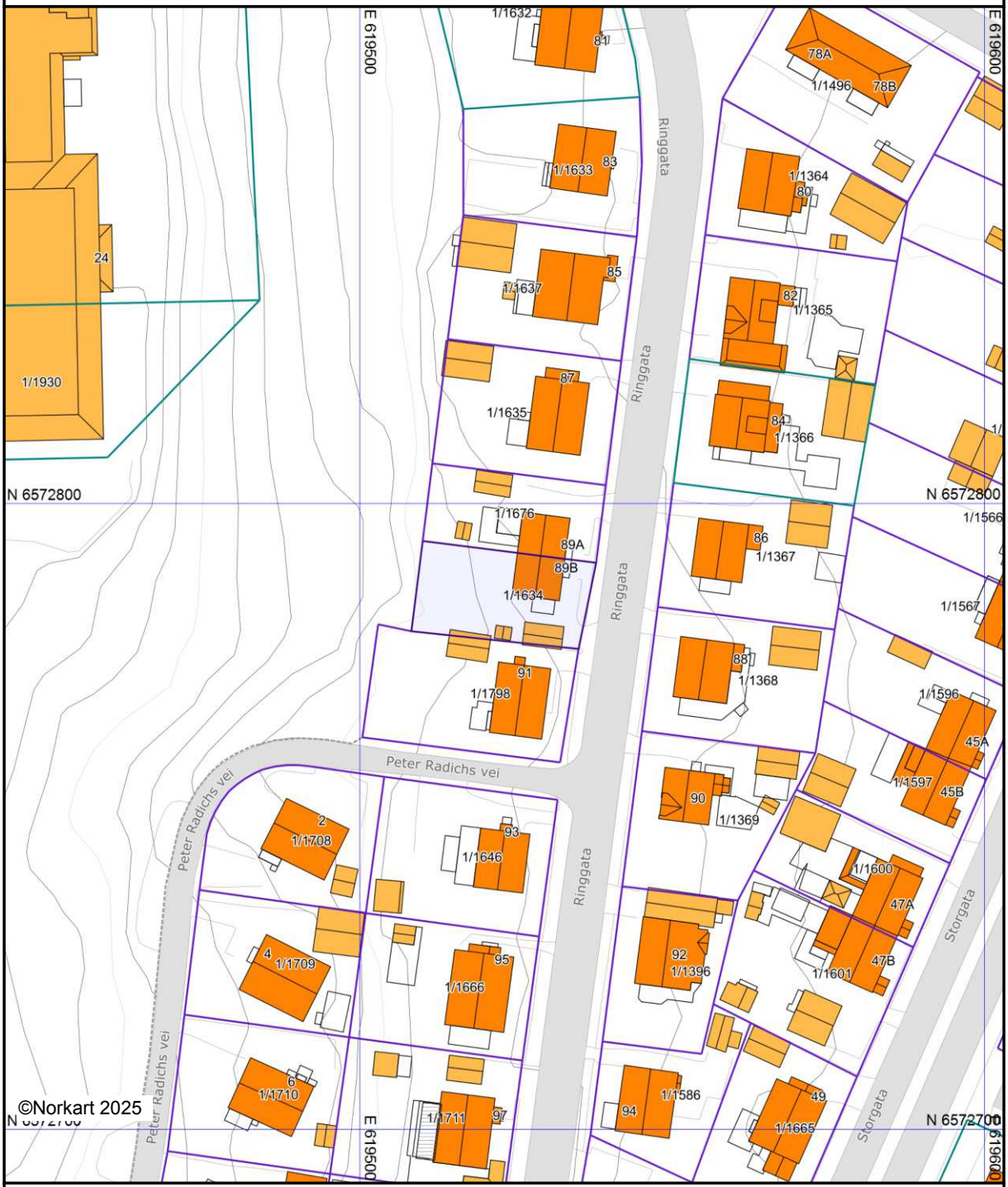
Grunnkart

Eiendom: 1/1634
Adresse: Ringgata 89B
Dato: 09.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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	391.9
Etablert dato	04.12.1948	Historisk oppgitt areal	397
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
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	1/1634
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1634
Grensejustering Grensejustering	26.03.1962	Ø/82		1/1634 (47), 1/1774 (-47)
Grensejustering mot umatrikulert grunn Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune	03.07.1950	N/136		1/1634 (140)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.07.1950	N/136		1/1634 (-350), 1/1676 (350)
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	04.12.1948	N/93		1/1634 (560)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6572785.41	619522.9	0	Ja	391.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBERG TOR VILLY F110658*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Ringgata 89 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	105 Torsbekken	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	378488		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1951
2	146000584		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1960

1: Bygning 378488: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.06.1951

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1951	15.06.1951

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringgata 89B	H0101	1/1634	119	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	42	0	42	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0

2: Bygning 146000584: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.06.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.06.1960	08.08.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1634	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Utskriftsdato: 09.09.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	26687328	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	378488	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Ringgata 89B, 1723 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
	Vedovn	Dovre AS	Dovre 510 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.08.2023	Tilsyn	04.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26687328

BruksenhetId	27042318	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	146000584	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27042318.

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: 09.09.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1634	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ringgata 89B, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
23866997	196	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	51

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.

Ringgata 89B

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl... 437 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	20 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 268 elever, 15 klasser	7 min 2.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata 55 Linje 136	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	23 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim	10 min
Kiwi Borg	11 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	14 min
Apotek 1 Bjørnen	14 min
Sarpsborg Vinmonopol	15 min

SPORT

Sandesundsveien skole	7 min
Sarpsborghallen - flerbrukshall	8 min
InterPadel Sarpsborg	7 min
SATS Sarpsborg	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

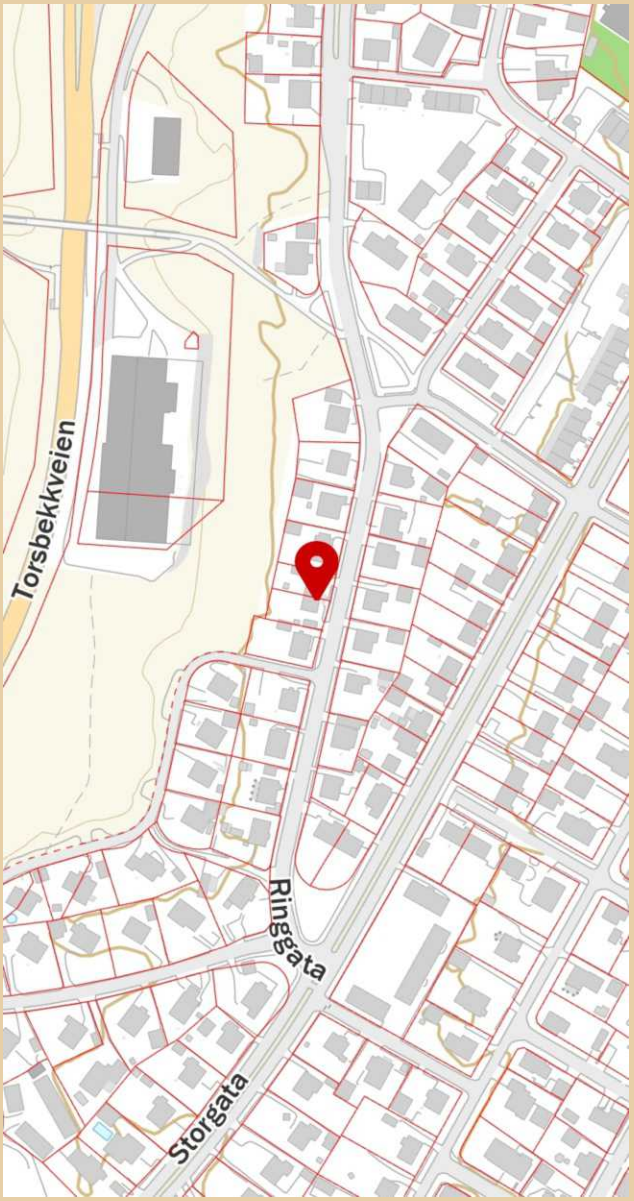
Gateparkering
Lett 89/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Ringgata 89B, 1723 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 1634, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250184

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.
